



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



Sayı : E-90852262-105.03-344383
Konu : Alanya, Oba Mah. 344 Ada 1 P. UİP Değ.

05.12.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 344 ada 1 parselin 50 metrelik yoldan çekme mesafesinin 10 metre olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı.
- 1/1000 ölç. UİP. değ.
- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: usMCDY-uLrGfI-Ucec8E-HRVCEE-QiHa9Xc9 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: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	01-11-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		299	

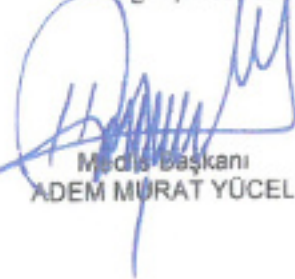
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 27-10-2023 E.7731

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.10.2023 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Oba Mahallesi 344 ada 1 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekliyle değiştirilerek F.Melike NAZİFOĞLU, Merve BAYSAL, Erkan DEMİRCİ'nin KABUL, Didem Dim ÖZALTIN'ın "İlk planlama sırasında 7 metre çekme mesafesine göre parsellasyonlar yapılmıştır. Dolayısıyla söz konusu parselde süreçte çekme mesafelerinin sürekli müdahale edilmesinden dolayı mağduriyet görülmektedir. Ancak yapılacak olan çekme mesafesi değişikliğinin tek parsel üzerinde uygulanması plan bütünlüğünü bozmaktadır. Alınan kararın sadece tek parsel özelinden olmasından dolayı" ÇEKİMSER oylarıyla, oyçokluğu ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Serkan SALVUR' un KABUL, Mehmet Ali KİRİŞ, Alper BİRER, Muammer ÖZBUDAK, Arif TOK, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ' nin RED, Hacı Mevlüt ZAVLAK, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Hasan BASAR, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK, Alper KAN' ın ÇEKİMSER oyları Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU 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
Deim İşçi


Alanya Belediyesi Başkanlığına
01.11.2023 Tarih ve 299 nolu Meclis Kararı
09.11.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 299 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü V.


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
344 ADA 1 NUMARALI PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

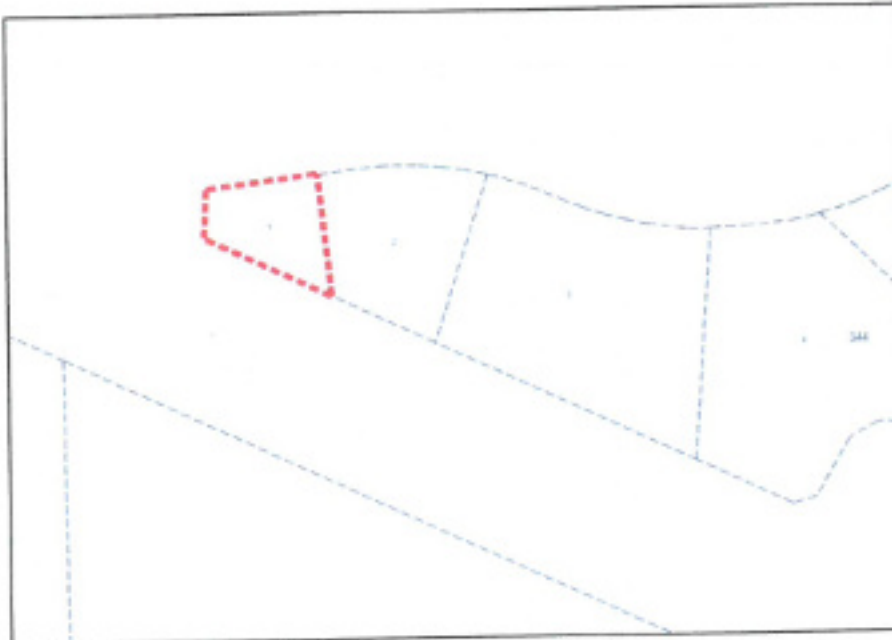
1/1000 Ölçekli Uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 20-M-3-C no'lu, yerel koordinatlı 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 344 ada 1 parsel numarası ile tescilli, 849,88 m² yüzölçümlü arsanın tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya merkezinin doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alana erişim doğu batı doğrultusundaki çevre yolu ile kuzey güney doğrultusundaki Oba-Çıplaklı yolu ile sağlanmaktadır.



Şekil 1. Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. 344 ada 1 numaralı parselde ait taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



Şekil 3. Parselin Görünümü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alan olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut yerleşik alan olarak planlı ve düşük (51-150 kişi/ha) yoğunluktadır.

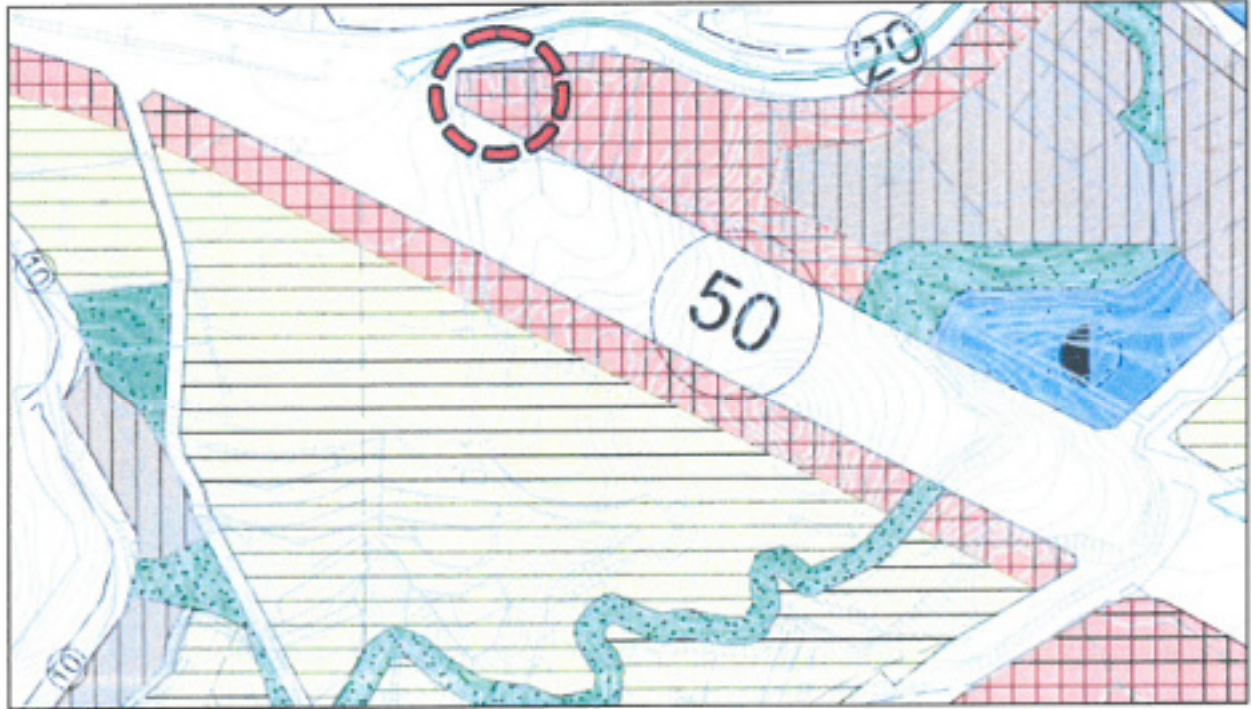


Şekil 4. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parselde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Mülga Oba Belediyesi tarafından 01.02.2007 tarihinde 21 numaralı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Oba (Antalya) Çarşamba Mahallesi İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı adı altında onaylanan planlarda taşınmaza konut+ticaret alanı olarak fonksiyon getirilmiştir. Taşınmazın güneyindeki çevre yolu karayolları projesine uygun olarak 50 m, kuzeyindeki Oba-Çıplaklı yolu ise 20 metre olarak planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli ilave uygulama imar planıyla taşınmazı da kapsayan alanda TAKS:0.20, KAKS:0.80, Ayırık nizam 4 kat olarak yapılaşma hakkı tanımlanmıştır. Plan üzerinde genel uygulamada yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m olarak belirlenmesine rağmen, eklenen plan notuyla 50 m genişliğindeki yol kenarından (Karayolu) yapı yaklaşma mesafesinin 7 m olarak uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Karayolu yapı yaklaşma mesafesinin 7 m olarak tanımlanmasının ardından Alanya Belediye Meclisi'nin 03.02.2015/43, Antalya Büyükşehir Meclisi'nin 07.06.2015/ 505 sayılı kararlarıyla onaylanan

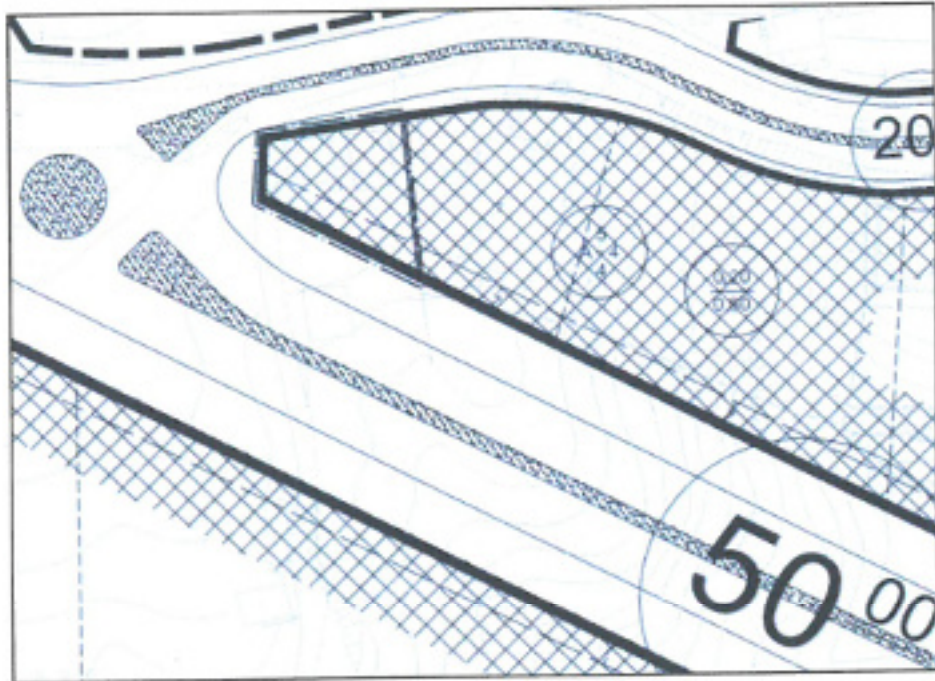
plan hükümleri revizyonunda plan üzerindeki gösterime bakılmaksızın (plan üzerinde 7 m) karayolundan çekme mesafesi 15 m olarak kesinleşmiştir. Kesinleşen plana göre uygulama yapıldıktan sonra tespit edilen aksaklıkların giderilmesine yönelik plan hükümlerinde yeniden plan değişikliği yapımı zorunluluğu oluşması üzerinde hazırlanan plan hükümleri değişikliği dosyası 07.06.2016/155 sayılı Alanya Belediye Meclis kararıyla birlikte onanmak üzere Antalya Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur. Dosya büyükşehir belediyesinde iken çevre yolu kenarındaki yapı yaklaşma mesafesinden kaynaklı bazı parsellerde yapılaşmama sorununun tespiti üzerinde Alanya Belediyesi tarafından 01.12.2016 tarih ve 3264-25546 sayılı yazı ile büyükşehir belediyesine ilave yazı yazılmıştır. Söz konusu yazıyla devam eden incelemeye ek olarak çevre yolu kenarındaki yapı yaklaşma mesafesinin tekrar önceki planlarda olduğu gibi 7 m.ye düşürülmesi talep edilmiştir. Büyükşehir belediyesi ilave yazıyla birlikte daha önce sunulan plan hükümleri değişikliği talebini birlikte inceleyerek bir takım değişikliklerle onaylamıştır. Bu onayın ardından plan değişikliğine konu taşınmazda ve çevre yolu kenarında yapı yaklaşma mesafesi yeniden 7 m olarak kesinleşmiştir. Aynı plan hükümlerinde son olarak yapılaşmaya ve emsal kullanımına ilişkin hususlarda değişiklik yapılarak Alanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2020/255 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.02.2021/130 sayılı kararı ile değişiklik yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile D.1.1.3. numaralı madde ile yapı yaklaşma mesafeleri 50 metrelik karayolunda yeniden 15 m olarak belirlenmiştir. Halen Oba Mahallesi'nde çevre yolundan yapı yaklaşma mesafesi 15 m olarak uygulanmaktadır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

D	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
D.1	MESKÜN VE GELİŞME KONUT ALANLARI
D.1.1	AYRIK NIZAM ALANLAR
D.1.1.1	Planda "A" sembolü ile gösterilen meskün ya da gelişme konut alanlarıdır. Sadece emsal (E) belirtilip, yapı nizamı belirlenmeyen yapı adalarında da ayrık nizam yapılaşma koşullarına uyulur.
D.1.1.2	Plan üzerinde tanımlı taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı katsayısı (KAKS), yapı emsali (E) ve kat adetlerine göre yapılaşma izni verilecektir.
D.1.1.3	Yapı yaklaşım mesafesi 50.00 metrelük karayolundan 15.00 metre olacaktır. Diğer bölgelerde ise plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşım mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşım mesafesi tanımlanmamış veya fonksiyon alanları için özel hüküm belirlenmemiş ise, yapı yaklaşım mesafesi 5 metre ve üzerinde genişliğe sahip yollardan 5 metre, 5 metrenin altında genişliğe sahip ayrıncı yaya yollarından 4 metre olacaktır. Sosyal altyapı alanlarına (İğitlin, Kütür, sağık, belediye hizmet alanı, park alanı vb) komşu konut parsellerinde, konut alanları için belirlenmiş yan bahçe rakor mesafesi esas alınacaktır.
D.1.1.4	Yan bahçe mesafesi 4 kata kadar olan yapılarda en az 4 metredir. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her bina ve kat için 0.50 metre artırılmak suretiyle hesaplanacaktır.

Şekil 6. Oba Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu
(Alanya Belediyesi ve ABB Onaylı)



Şekil 7. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Yapılan imar planları doğrultusunda bölgede imar uygulaması imar kanununun 18. Maddesi kapsamında tamamlanarak planlamaya konu alan arsa vasfına dönüşmüştür. İmar uygulamasının yapıldığı dönemde taşınmazın bulunduğu imar planında yapı yaklaşım mesafesi, karayolundan 7 m, diğer yollardan 5 m, komu parselden ise 4 m olarak belirlendiğinden imar parselinin cephe ve derinlikleri buna göre belirlenmiştir. Yani halen tescilli olan parsel önceki imar planı koşulları esas alınarak oluşturulmuştur. Yukarıdaki yapı yaklaşım mesafelerinin uygulanması durumunda parselin yapılaşmaya ilişkin herhangi bir sorunu bulunmamaktadır. Ancak daha sonra defaatle yapılan plan değişiklikleri nedeniyle yapı yaklaşım mesafesinin karayolundan önceden 7 m iken, 15 m'ye çıkarılması parselin yapılaşamaz duruma düşmesine sebep olmuştur. Bahse konu plan hükümleri revizyon çalışması yapılırken oluşmuş imar parselleri ve imar planı paftaları üzerinde yeterli analiz yapılmadan bu karar alındığından plan değişikliğine konu taşınmaz mağdur edilmiştir. Mağduriyet durumunun net olarak anlaşılması için önceki plan ve yürürlükteki plana ilişkin yapılaşma analiz çalışması yapılmıştır. Parselde önceki planda belirlenen ve halen de geçerli olan TAKS: 0.20 yapılaşma koşuluna göre 169,97 m² taban

