



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.06.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 71. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 174 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi, 101, 102, 103, 104 Adalarda blokların oturacağı taban alanlarının plan üzerinde gösterilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 174 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi, 101, 102, 103, 104 Adalarda blokların oturacağı taban alanlarının plan üzerinde gösterilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, bloklara ilişkin çekme mesafelerinin işlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

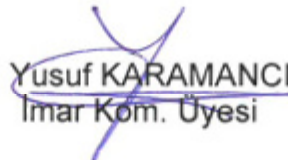

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	03-05-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
174			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-04-2023 E.3503

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 27.04.2023 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Avsallar Mahallesi 101, 102, 103 ve 104 Adalarda yapılaşmanın blok nizama göre düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekte düzeltildiği şekli ile oybirliği 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
Daimi İşçi


Alanya Belediye Başkanlığı'nın
03.05.2023 Tarih ve 174 nolu Meclis Kararı
09.05.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 174 no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

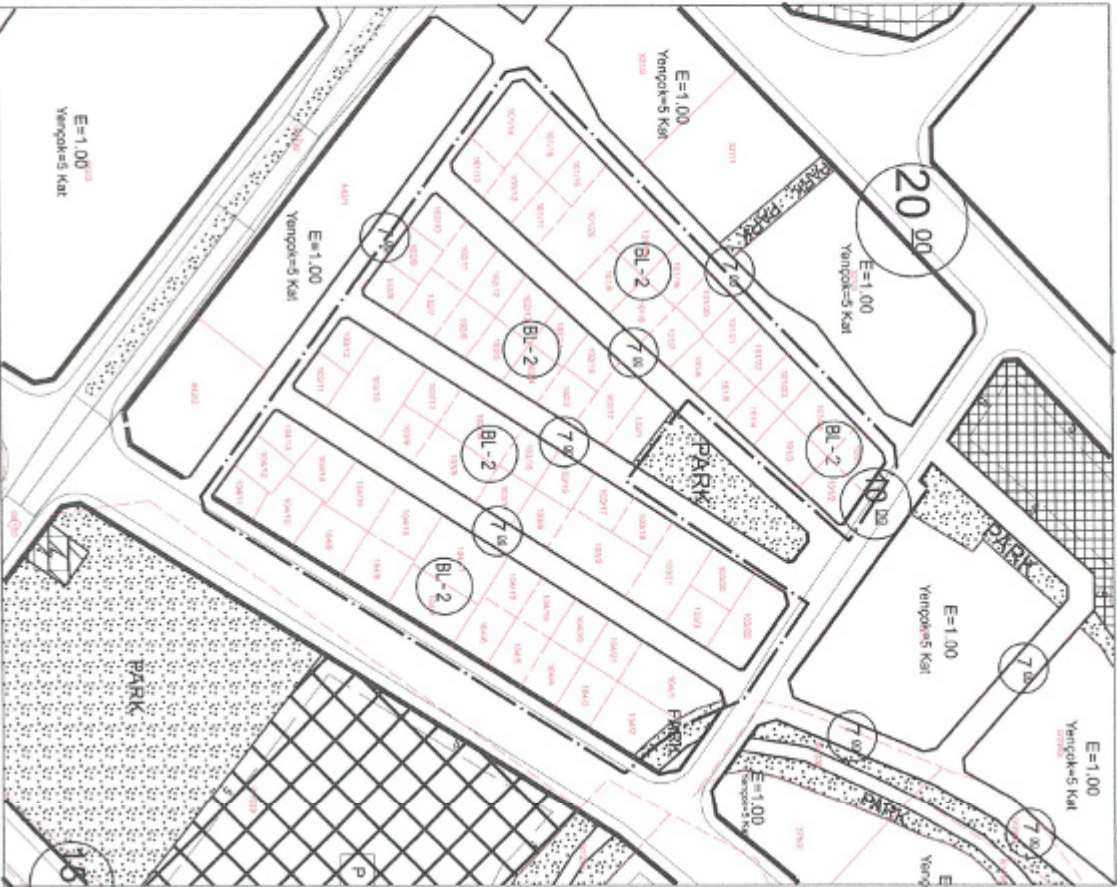
Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü


ASLI GİDİR
03.05.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yardımcısı



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ
 MAHALLE ADI: AVSALLAR MAH.
 ADA/PARSEL NUMARASI: 101, 102, 103, 104 ADALAR
 PAFTA NUMARASI: 027-C11-C1-A

MEVCUT PLAN

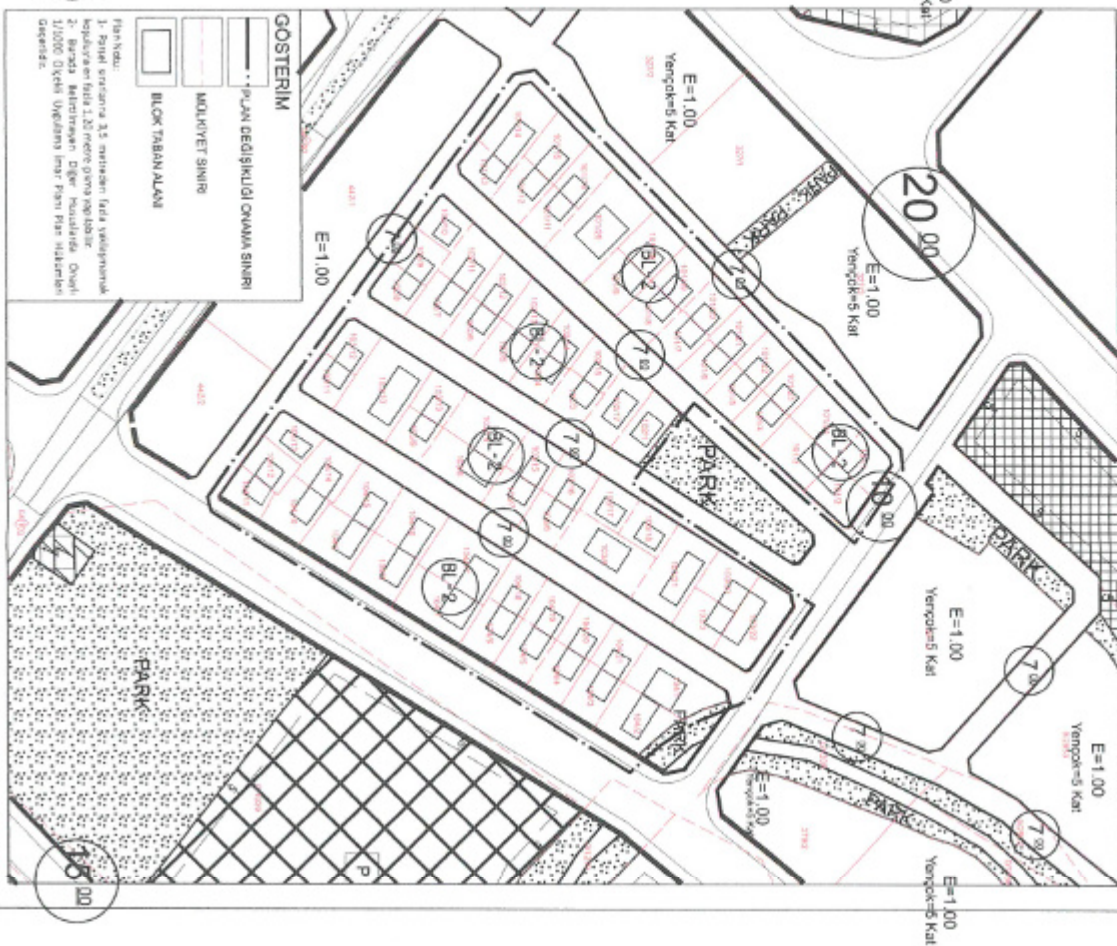


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ
 101, 102, 103, 104 ADALAR UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK: 1/1000



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
AVSALLAR MAHALLESİ 101,102,103 ve 104
NUMARALI ADALAR
UYGULAMA PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Avsallar Mahallesi

Ada/Parsel: 101,102,103,104

Pafta Numarası: O27C11C1A

Açıklama: Planda belirtilen yapılaşma koşulları ve ilk yapılan plan çalışması dikkate alınarak plan üzerinde yapılacak yapıların taban alanlarının (blok) işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
AVSALLAR MAHALLESİ 101, 102, 103 VE 104 NUMARALI ADALAR
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27-C11-C-1-A numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, Avsallar Kör Ali Baysal Düğün Salonunun güneydoğusunda bulunan 101, 102, 103, 104 numaralı adaların tamamını içine alan yaklaşık 21902,7 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sahil kesiminde bulunan D400 Karayolunun yaklaşık olarak 850 metre kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydur Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi Kör Ali Baysal Düğün Salonu güneydoğusunda bulunan 101, 102, 103 ve 104 adaların tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 101, 102, 103 ve 104 adalarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine esas uygulamalar tamamlanmış olup mevcutta blok nizam 2 kat olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu adalarda yer yer yapılaşmalar mevcut olup yapılaşma olmayan alanlar boş ve atıl vaziyettedir.



Şekil 3. Mülga Avsallar Belediyesi Zamanında Yapılmış Olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 101, 102, 103 ve 104 adalar Mülga Avsallar Belediyesi zamanında yapılan imar çalışmalarında parsellerin mevcutta küçük olmasından dolayı bitişik nizam 2 kat olarak planlanmıştır. Zaman içerisinde yapılaşma koşulları dikkate alındığında 2 metre çekme mesafeleri göz önüne alındığında yapılar parseller içerisine sığmadığından dolayı ilgili belediyesince yapılan imar çalışmalarında alan blok nizam 2 kat olarak planlanmıştır. Plan değişikliği ile blok nizam tanımlanmış olsa da bloklar çekme mesafeleri kaynaklı parsel içerisine sığmamakta ve oturacağı taban alanı planda tanımlanmamıştır.

Yapılan bu plan değişikliği ile mevcut yapılaşmalar parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri ve alanın yapılaşma koşullarıyla beraber tüm koşullar bir arada değerlendirilerek blokların oturacağı taban alanları plana işlenmiştir. Söz konusu alanda yapılaşma durumunda çekme mesafelerinde oluşacak olan yapının parsel sığmaması problemi giderilmiş olup, binaların alan içerisinde çarpık şekilde yapılaşmasının önüne geçilmiş olup belli bir nizama oturtulmuştur.

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu adalar Avsallar Mahallesi 101, 102, 103 ve 104 adaların tamamını kapsamaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama imar planında blok nizam ve 2 kat olarak planlanmıştır. Ancak bu planda blokların oturacağı taban alanına dair bir sınır belirtilmemiştir. Belirtilmeyen bu sınırlamadan dolayı çekme mesafeleri göz önüne alındığında parseller küçük olduğundan yapı parsel içerisinde sığmamakla beraber üst katlarda yapılacak olan çıkmalara beraber yapıların bir birlerine olan mesafeleri de problem oluşturmaktadır.

Yapılan bu plan değişikliği ile söz konusu alanın mevcut yapılaşma durumu, çekme mesafeleri ve parsellerin büyüklükleri göz önünde bulundurularak blok nizam 2 kat olarak yapılacak olan yapıların taban alan sınırları belirlenmiştir ve bu sınırlar aşağıdaki tablo da belirtilmiştir. Ayrıca plan notları ile de çıkmalara dair sınırlama getirilmiş olup, üst katlarda açık veya kapalı olarak çıkılacak olan çıkmalarda 1.20 metreyi aşmayacak ve hiçbir şekilde bu çıkmalar emsal alanın %30 unu geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

Tablo 1. 101 Ada İçerisindeki Parsellerin Alanları ve Yapılacak Yapıların Taban Alanları

Ada / Parsel Numaraları	Parsel Alanı (m ²)	Bina Taban A. (m ²)
101/1	172.1	43.03
101/2	196	49.00
101/3	228.3	57.08
101/24	230.4	57.60
101/4	143	35.75
101/23	139.6	34.90
101/5	147.9	36.98
101/22	146.6	36.65
101/6	144.8	36.20
101/21	151.1	37.78
101/7	163.1	40.78
101/20	151.9	37.98
101/19	177.9	44.48
101/8	178.2	44.55
101/9	201	50.25
101/18	200.5	50.13
101/25	494.2	123.55
101/16	156.9	39.23
101/11	157	39.25
101/15	204	51.00
101/12	184.9	46.23
101/14	305.1	76.28
101/13	149.8	37.45

Tablo 2. 102 Ada İçerisindeki Parsellerin Alanları ve Yapılacak Yapıların Taban Alanları

Ada / Parsel Numaraları	Parsel Alanı (m ²)	Bina Taban A. (m ²)
102/1	206.1	51.53
102/17	243.2	60.80
102/15	142.9	35.73
102/3	160.1	40.03
102/14	155.9	38.98
102/4	160.2	40.05
102/13	182.9	45.73
102/5	182.6	45.65
102/12	171	42.75
102/6	170.8	42.70
102/11	203.5	50.88
102/7	203.4	50.85
102/8	149.9	37.48
102/9	150.3	37.58
102/10	148.8	37.20

Tablo 3. 103 Ada İçerisindeki Parsellerin Alanları ve Yapılacak Yapıların Taban Alanları

Ada / Parsel Numaraları	Parsel Alanı (m ²)	Bina Taban A. (m ²)
103/22	343.9	85.98
103/20	181.1	45.28
103/3	181.1	45.28
103/21	361.8	90.45
103/18	160	40.00
103/17	159.8	39.95
103/5	370.5	92.63
103/16	160.1	40.03
103/6	160.1	40.03
103/15	160	40.00
103/7	159.9	39.98
103/14	284.5	71.13
103/8	270.8	67.70
103/13	150.4	37.60
103/9	150.1	37.53
103/10	460.2	115.05
103/12	150.1	37.53
103/11	150	37.50

Tablo 4. 104 Ada İçerisindeki Parsellerin Alanları ve Yapılacak Yapıların Taban Alanları

Ada / Parsel Numaraları	Parsel Alanı (m ²)	Bina Taban A. (m ²)
104/1	345.3	86.33
104/2	282.2	70.55
104/21	159.9	39.98
104/3	190.8	47.70
104/20	160	40.00
104/4	192.4	48.10
104/19	160	40.00
104/5	193.4	48.35
104/18	159.9	39.98
104/6	194.5	48.63
104/17	370.8	92.70
104/7	319	79.75
104/16	244.6	61.15
104/8	246.5	61.63
104/15	223	55.75
104/9	251.3	62.83
104/14	197.5	49.38
104/10	232.1	58.03
104/13	149.9	37.48
104/12	150	37.50
104/11	150.2	37.55

“Antalya İli Alanya İlçesi Aysallar Mahallesi 101, 102, 103 ve 104 Numaralı Adalar Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No 200/4
Alanya/Antalya Tel. 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548130016500001
Alanya V.D. 548 132 0115

ÖZCAN KARAHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Tic. Sic. No: 281105254 Dış. Sic. No:

Hazırlayan

SERİL GÖL

A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı: V.D. 126 916 185 22

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

**ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 03/05/2023.Tarih
134... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.**

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Avsallar Mahallesi
Ada/Parsel : 101, 102, 103, 104 Adalar
Ölçek : 1/1000


Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 174 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi, 101, 102, 103, 104 Adalarda blokların oturacağı taban alanlarının plan üzerinde gösterilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 71. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan açıklama raporunda parsellerin küçük olmasından kaynaklı olarak çekme mesafelerinin uygulanması neticesinde oluşacak yapının parsel sığmaması plan değişikliği gerekçesi olarak gösterilmiş, bu sorunun giderilmesi amacıyla parsellerde yapının oturacağı taban alanları plan üzerinde gösterilmiştir. Yine plan açıklama raporunda mülga Avsallar Belediyesince onaylanan ve ruhsat eklerinde kullanılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında bu blokların işli olduğu belirtilmektedir. Ancak daha sonra yapılan revizyonlarda bu blokların kaldırılarak BL-2 yapılaşma koşulu verilmiştir.

Yapılan plan değişikliği incelendiğinde bloklara ilişkin çekme mesafelerinin de plan üzerinde gösterilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2023


Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.