



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.06.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 04.04.2023 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kellerpınarı Mahallesi, 618 Ada 3 parseldeki konut alanında yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 04.04.2023 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kellerpınarı Mahallesi, 618 Ada 3 parseldeki konut alanında yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

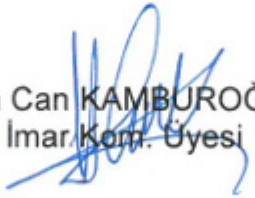

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali AÇAR
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

 <p>Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ</p>	Dönemi	Karar Tarihi
	2023	04-04-2023
	Birleşim	Oturum
	1	1
	Karar No	Eki
154		

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-03-2023 E.2618

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.03.2023 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi Kellerpınarı Mahallesi 618 Ada 3 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki 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
Naimi İscü

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın
04.04.2023 Tarih ve 54 nolu Meclis Kararı
07.04.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 154..... no'da
kaydı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayta KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü

ASLI GIBİDİR
07.04.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KELLERPINARI MAHALLESİ 618 ADA
3 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Kellerpınarı Mahallesi

Ada/Parsel: 618/3

Pafta Numarası: O28D21A2A

*Açıklama: Büyüklüğü Gereği Parsel İçerisine Yapının Sığmaması
Amacıyla Plan Değişikliği Yapılmaktadır.*

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KELLERPINARI MAHALLESİ 618 ADA 3 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Kellerpınarı Mahallesi, O28-D-21-A-2-A numaralı 1/1000 Ölçekli paftasında kalan yaklaşık 334 m²'lik alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi Kellerpınarı Mahallesi, Ahmet Tokuş Bulvarı üzerinde, Kemal Şuberi İlköğretim okulunun yaklaşık 100 metre güneybatısında bulunmaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydü Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydü Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parcel Alanya İlçesi Kellerpınarı Mahallesi 618 ada 3 parcelin tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan mevcut imar planlarında konut alanı olarak planlanmıştır. Onaylı uygulama imar planında TAKS (taban alanı katsayısı) 0.35, KAKS (kat alanı katsayısı) 1.75'dir ve parcel ayırık nizam 5 kat, yollardan çekme 5 metre komşu parsellerden ise 3.5 metre olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı Uygulama İmar Planı

Plan tadilatına konu parcel 334 m^2 'dir. Onaylı plana göre parselde oluşan taban alanı büyüklüğü 116.94 m^2 'dir ancak parselde çekmelerden sonra yapılabilecek taban alanı büyüklüğü ise 93.7 m^2 'dir. Onaylı plana göre parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı emsal ve emsal harici alanlar (%30) 759.85 m^2 'dir. Onaylı plandaki çekmelere uygun olarak parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı 642.5 m^2 'dir. Plan ve plan notları ile belirlenen çekme mesafelerine göre yapı yapılması durumunda parselde tanımlanan yapılaşma hakkının 117.35 m^2 'sini kullanamamaktadır. Yapılan plan tadilatı ile söz konusu kaybın azaltılması ve parselde tanımlanan yapılaşma hakkının kullanılabilmesi amaçlanmaktadır.

3. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

Onaylı nazım imar planında plan değişikliğine konu parcel meskûn konut alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 6. 618 Ada 3 Numaralı Parsel Ve Çevresi

Plan tadilatına konu parsel 334 m²'dir. Onaylı plana göre parselde oluşan taban alanı büyüklüğü 116.94 m²'dir ancak parselde çekmelerden sonra yapılabilecek taban alanı büyüklüğü ise 93.7 m²'dir. Onaylı plana göre parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı emsal ve emsal harici alanlar (%30) 759.85m²'dir. Onaylı plandaki çekmelere uygun olarak parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı 642.5m²'dir. Plan ve plan notları ile belirlenen çekme mesafelerine göre yapı yapılması durumunda parselde tanımlanan yapılaşma hakkının 117.35 m²'sini kullanamamaktadır. Yapılan plan tadilatı ile söz konusu kaybın azaltılması ve parselde tanımlanan yapılaşma hakkının kullanılabilmesi amaçlanmaktadır.

Bu amaçla parselde çekme mesafeleri plan üzerine işlenmiştir. Onaylı plan notlarında D.1.1.15 numaralı plan notunda "Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısı (H/2) kadar olacaktır. Plan ile öngörülen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranına yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda bina derinliği 10 metreyi sağlayacak ve plan ile öngörülen inşaat alanı kullanılabilir şekilde arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir. Köşebaşı parsellerde h/2 aranmaz." denmektedir. Bu nedenle plan tadilatına konu parsel köşe parsel olduğu için batı ve güneydeki parsellerden çekme mesafeleri komşu parsel çekme mesafesi (3.5 metre) olacak şekilde düzenlenmektedir. Yapılan plan tadilatı ile yollardan 5 metre güneydeki komşu parselden 3.5 metre olarak çekme mesafeleri korunmuş ve plan üzerine işlenmiş batıdaki komşu parselden ise (arka bahçe olarak düşünülmüş) 3.5 olan çekme mesafesi 2 metreye düşürülmüştür.

Yapılan plan değişikliği sonucunda yapı taban alanı 110.6 m²'ye çıkartılmıştır. Toplam inşaat alanı ise 712.9m²'ye çıkartılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucu yaklaşık %15 olan inşaat hakkı kaybı %6'ya düşürülmüştür.



Şekil 7. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Kellerpınarı Mahallesi 618 Ada 3 Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 6 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 28.04.2023	Proje Kayıt No: 07-2023-085
BUCRSHS	Özge ÖZCAN SARUHAN (5377)
<small>Yukarıdaki bilgiler, verilen rapora göre belirlenen yerel planlar için, TMMOB Şehir ve Bölge Plancısı Odası tarafından bir kez ve bir yıl süreyle kaydedilmiştir. Aynı şekilde herhangi bir nedenle, değişiklikler istenmemektedir. Harici Kayıt ve Sicil Bilgileri İçin Lütfen İlgili Kurumla İletişime Geçiniz.</small>	

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blok No: 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0155

ÖZGE ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Bura Tesisi No: 05 40179
Meneviş Sokak No: 72
05450 Ayrancı - ANKARA
Tel: (0312) 426 83 25 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Nispet V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı, SPD 590
O D T U 1986 23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE MECLİSİNCE 01/01/2023 Tarih
1.S.İ. 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

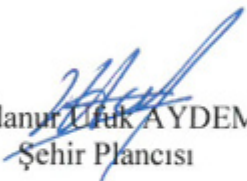
Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kellerpınarı Mahallesi
Ada/Parsel : 618 Ada 3 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan :334m²

Alanya Belediye Meclisinin 04.04.2023 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kellerpınarı Mahallesi, 618 Ada 3 parselde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Kellerpınarı Mahallesi 618 Ada 3 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımındadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 5 kat yapılanma durumunda konut kullanımında olup, TAKS (taban alanı katsayısı) 0.35, KAKS (kat alanı katsayısı) 1.75, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3,5m'dir.

Plandaki yapılanma koşullarına göre emsal hakkının kullanılmaması gerekçesiyle yapı yaklaşma sınırları yeniden düzenlenmiştir. Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde 10m ve 7m'lik yollardan 5m, batıdan 2m, güneyden 3,5m olarak belirlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2023


Yurdanur Uluk AYDEMİR
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.