



Sayı : E-90852262-105.03-276796

11.05.2023

Konu : Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, 230 Ada 147 parsel UİP değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 04.04.2023 tarih ve 152 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi, 230 Ada 147 parselde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 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
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 ölç. UİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: v1rThf-6mU9x8-5xeYGQ-ZoA3Mx-LlxaRece Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | | |
|---|---|----------|--------------|
|  | Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ | Dönemi | Karar Tarihi |
| | | 2023 | 04-04-2023 |
| | | Birleşim | Oturum |
| | | 1 | 1 |
| | | Karar No | Eki |
| 152 | | | |

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 28.03.2023 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Güllerpınarı Mahallesi sınırları içerisinde 230 ada 147 parsel numarasına ait 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
NURI TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İmza

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
04.04.2023 Tarih ve 152 nolu Meclis Kararı
07.04.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 152 no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü

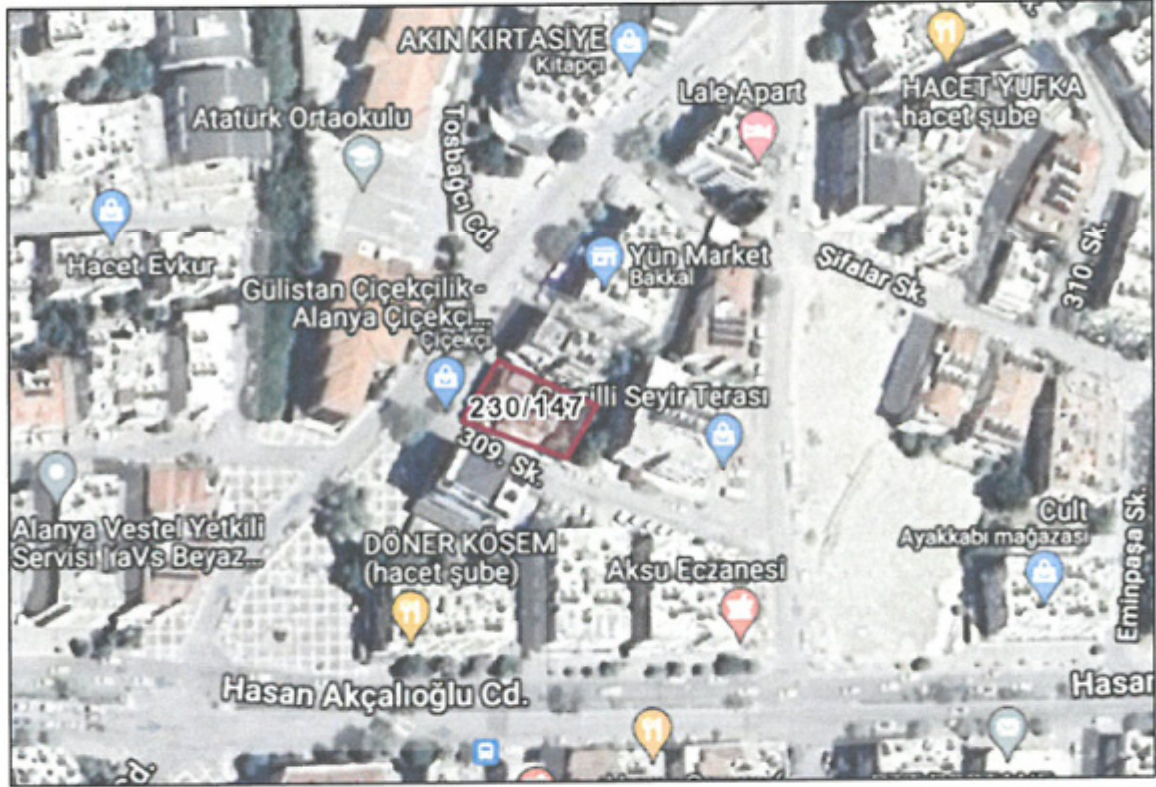
ASLI GİBİDİR
07.04.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yard.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ
230 ADA 147 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Güllerpinarı Mahallesi, O-28-D-21-A-1-B no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 230 ada 147 parsel no.su ile tescilli, 398 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya merkez mahallelerinden olmakla birlikte ilçe merkezinin eski yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır. Alanın batısında eğitim alanı (Atatürk İlkokulu) yer alırken güneyinde yer alan kamusal açık alanlar ve Hacet Deresi rekreasyon alanının bulunmasının da etkisiyle taşıt ve yaya sirkülasyonunun fazla olduğu bir aksta yer almaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu bölgede imar uygulaması 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında tamamlanmıştır. Taşınmaz bahçe ve hızar vasıflıdır. Taşınmaz içerisinde hâlihazırda 2 dükkân ve 3 meskenden oluşan zemin+2 kat (zemin ticaret kullanımlı) bir adet yapı bulunmaktadır. Meri uygulama imar planına göre parselin batı ve güneyinde yaklaşık 30,84 m² yola terki bulunmaktadır. Taşınmaz için yapı ruhsatı 07.07.1986 tarihinde verilmiş olup, taşıyıcı sistemi yığma niteliklidir.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



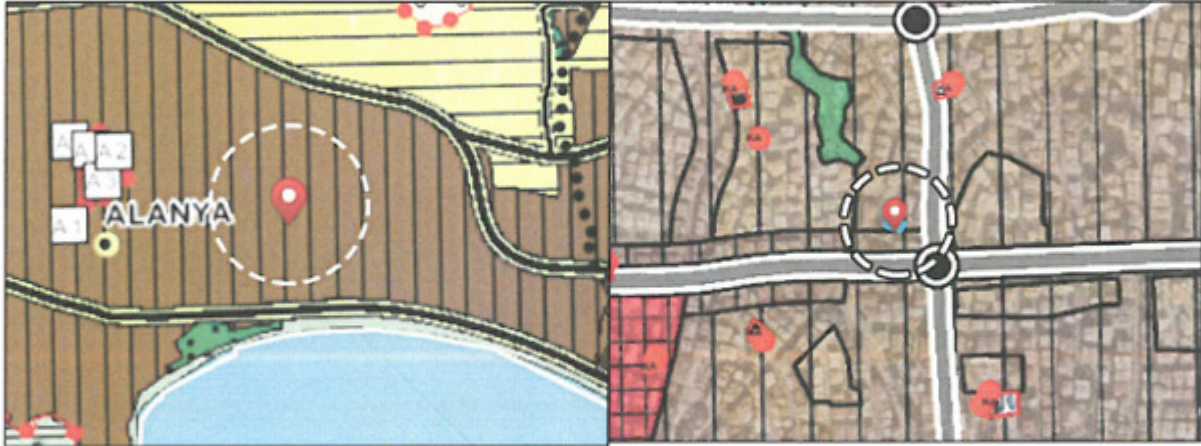
Şekil 3. Sokak Görüntüsü



Şekil 4. Bina Görüntüsü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

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 orta (151-300 kişi/ha) yoğunluktadır.

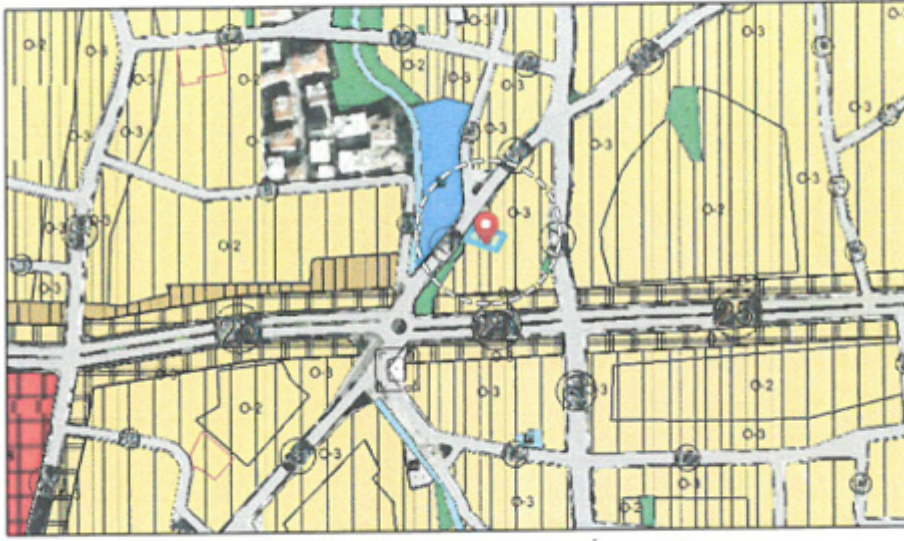


Şekil 5. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

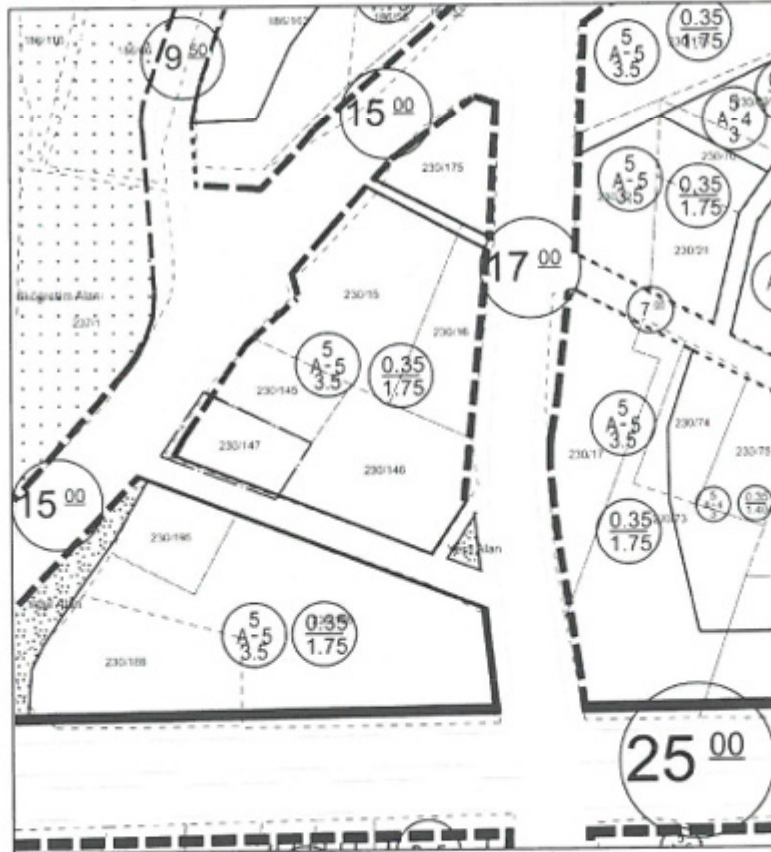
Taşınmaz onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında, mevcut orta yoğunluklu O-3 (151/300 kişi/ha) konut alanı olarak planlıdır. Ulaşım batı yönde 15 metre genişliğinde öngörülen trafik yolu ile sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS:0.35, KAKS:1.75, ayrıık nizam 5 kat konut alanı olarak planlıdır. Batıdaki 15 m genişliğindeki



trafik yoluna ilave olarak, güneyinde 7 m genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 3,5 m. Olarak belirlenmiştir.



Şekil 6. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 7. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında yapılaşma koşulları, 0.35 TAKS ve 1.75 KAKS oranlarıyla ayrıncı nizam 5 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan

bahçeler için 3,5 m olarak belirlenmiştir. Taşınmazın güneyinde 7 m yaya yolu önerilmiştir. Bina hâlihazırda ticaret ve konut amaçlı kullanılmaya devam etmektedir. Yapı uzun yıllardır konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Halen riskli yapı analiz çalışması devam etmektedir. Meri uygulama imar planına göre yapılan etüt sonucunda parselin kamuya terklerinin yapılmasının ardından kalan net alanı 367 m² olarak tespit edilmiştir. Onaylı imar planı koşullarına göre parseldeki yapılaşma hakkı şu şekildedir:

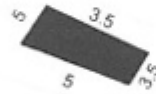
| | |
|---------------------|---|
| Taban Alanı | : 128 m ² |
| Toplam İnşaat Alanı | : 642 m ² (0.30 katsayısı hariç) |
| Toplam İnşaat Alanı | : 835 m ² (0.30 katsayısı dâhil) |

0.30 katsayısı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nden gelen bir hak olup, ortak kullanım içeren koridorlar, asansör boşluğu, merdivenler ve balkon gibi kullanımlar için tanınmaktadır. Alanya’da sosyal yapısı ve iklimi gereği balkon kullanımları önemli olup, koridor, merdiven ve asansör gibi kullanımlar da hem daha nitelikli binaların oluşumu, hem de afet durumunda tahliye açısından önemlidir. Bu açıdan yönetmelikten gelen bu hakkın kullanımı kullanılmaması ya da emsalden kullanılması durumunda küçük yüz ölçümlü balkon ve ortak kullanım alanları oluşmakta, yapının niteliği düşmekte ve afet durumunda tahliyeler zorlaşmaktadır.

Meri imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin parselde aplike edilmesi durumunda oluşan yapılaşma hakkı şu şekilde gerçekleşmektedir. (Yollardan 5 m, arka bahçeden 3,5 m, kuzey yan cepheden 3,5 m. çekme ve üst katlarda yollardan 1,5 m. Arka ve yan cephelerden 0,5 m konsol yapılması durumunda)

| | |
|---|----------------------|
| En fazla zemin kat Oturumu | : 100 m ² |
| En fazla normal kat oturumu (Konsollar dâhil) | : 150 m ² |
| Kullanılabilecek en fazla toplam inşaat alanı | : 700 m ² |

MEVCUT YAPILAŞMA DURUMU



Zeminde Yollardan 5 m, arka ve yan bahçeden 3,5 m çekme yapılması ve üst katlarda yol cephelerinden 1,5 m, diğer cephelerden 0,5 m konsol çıkılması durumunda:

| | |
|---|----------------------|
| Gerçekleşebilecek en fazla zemin kat Oturumu | : 100 m ² |
| Gerçekleşebilecek en fazla toplam inşaat alanı | : 700 m ² |
| (Zemin kat 100 m ² , üst katlar 150 m ²) | |

Şekil 8. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planına Göre Yapılaşma Durumu

Bu durumda yönetmelikten gelen 0.30 katsayısının sadece 0.09'u kullanılabilir. Ayrıca bina arka cephesi 5,48 m olarak oluşmakta ve minimum 6 m cephe koşulunu sağlamamaktadır. İmar planından gelen yapılaşma hakkı ve parselin geometri ve yüz ölçümünden kaynaklı yapılaşma durumu birlikte analiz edildiğinde 128 m² olan taban oturma hakkının 100 m² olarak gerçekleştiği, 642 m² olan toplam inşaat alanı hakkının ise 700 m² olarak gerçekleşmekle birlikte yönetmelikten gelen 0.30 katsayısı sonucu oluşan 835 m² toplam inşaat alanı hakkının sadece %9'luk kısmının kullanılabilirdiği görülmektedir.

Ülkemizin deprem kuşağı içerisinde yer alması, spesifik olarak plan değişikliğine konu taşınmazın Hacet Deresi yakınında bulunması ve yapılaşmanın yaklaşık 37 yıl önce o dönemin teknolojik imkanları çerçevesinde ve yığma taşıyıcı sistemle gerçekleşmiş olması nedeniyle bu tip yapıların dönüşümü gerek can güvenliği, gerekse kent estetiği açısından teşvik edilmelidir. Bu amaçla çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" dönüşümü teşvik eden uygulamalar içermektedir. Ancak kanunun uygulanmasında karşılaşılan en büyük sorun geçmiş dönemlerde yapılan binaların meri imar planlarına göre yenilenmesi durumunda mevcuda oranla daha küçük yapılaşmanın gerçekleşmesidir. Bu yapıların büyük çoğunluğunun kat karşılığı yöntemiyle yenilendiği düşünüldüğünde söz konusu küçülme daha da artmaktadır. Bu nedenle dönüşümler yeterli hıza ulaşmamaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazda da benzer bir durum söz konusudur. Parsel maliki kat karşılığı yaptıracığı dönüşümden kaynaklı küçülmeyi göze almış olmasına rağmen, imar planından gelen mevcut haklarını dahi kullanamadığından binanın dönüşümü gerçekleşmemektedir. Şöyle ki taşınmazın bulunduğu lokasyon yaya ve araç sirkülasyonunun yoğun olduğu, kentin en merkezi noktalarından birisidir. Bu bağlamda zeminde ticaret kullanımı önem arz etmektedir. Oysa onaylı imar planı koşullarına göre 128 m² zemin oturma hakkı varken, parselin yüz ölçümü itibarıyla sadece 100 m² zemin oturma hakkı kalmaktadır. Benzer şekilde toplamda 0.30 katsayısı ile birlikte 835 m² yapılaşma hakkı varken bunun sadece 700 m²'lik kısmı kullanılabilir.

Kentsel dönüşümün yapılabilmesi, nitelikli ve sağlam yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi yukarıda açıklanan sorunların ortadan kaldırılmasıyla doğru orantılıdır. Uygulama imar planı değişikliğiyle onaylı uygulama imar planından gelen kat ve inşaat haklarını artırmadan binanın yıkılarak yenilenebilmesinin sağlanması amaçlanmaktadır.

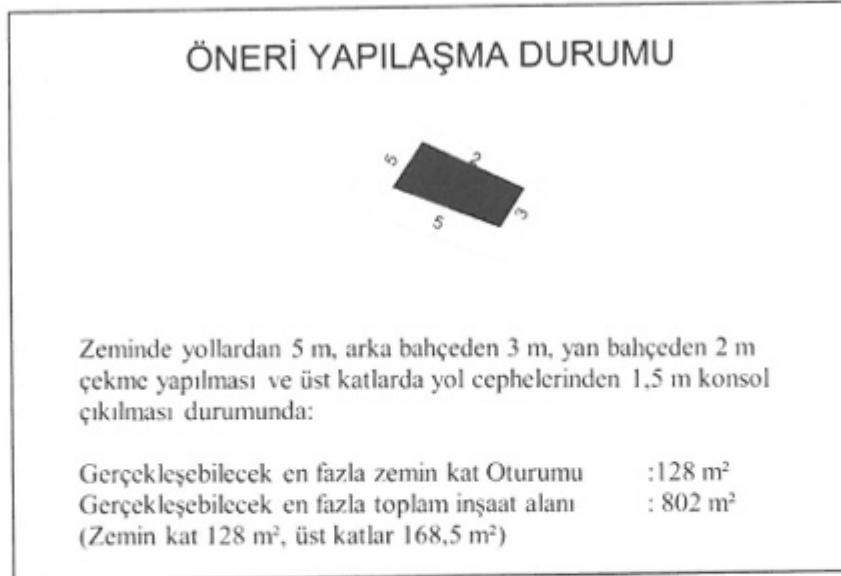
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Kentsel dönüşüm yasası kapsamında bina dönüşümünün sağlanması amacıyla yapılan analiz sonucunda meri imar planında belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle parseldeki imar hakkının kullanılmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın doğu, batı ve kuzey yönünde tüm komşuları, hatta ilgili imar adasında yer alan parsellerin tamamı 5 katlı olarak yapılaşmış durumda olduğundan diğer parsellerle birleştirilmesi, 3194/18. Madde uygulaması yapılarak yapılaşabilir ebatlara getirilmesi ya da komşu parsellerle hisselendirilmesi de fiilen mümkün değildir. Bu durumda taşınmaz maliklerinin idarenin geçmiş dönemlerde yaptığı yanlış imar uygulamalarından kaynaklanan mağduriyetinin giderilmesi ve imar planından

gelen emsal hakkını kullanabilmesi için plan değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

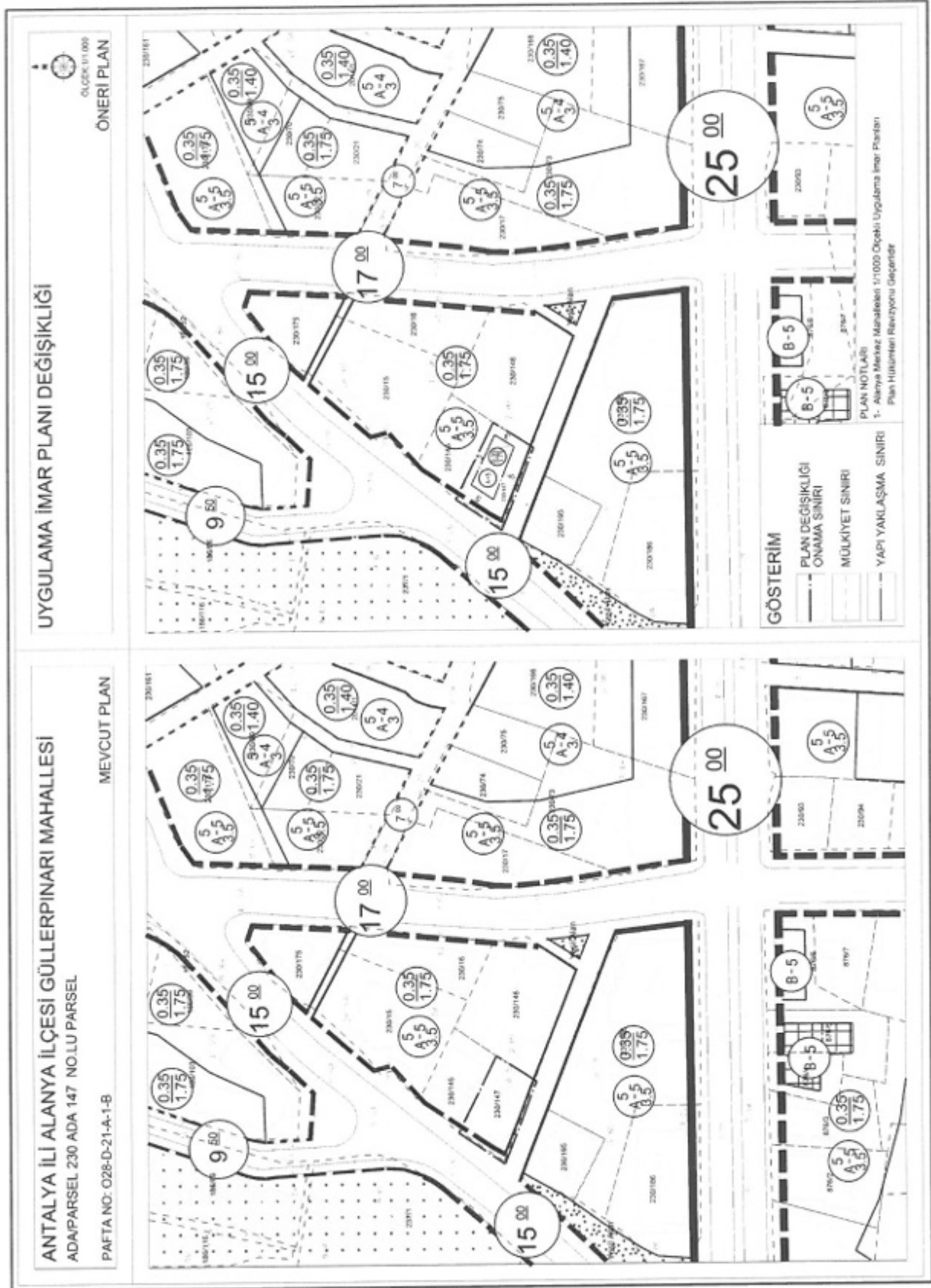
Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede halen geçerli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında bölge mevcut orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı olup, nazım plan değişikliği yapılmasına gerek yoktur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 4. Bendinde yapı yaklaşma mesafelerinin uygulama imar planlarında belirleneceği hükme bağlanmıştır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23. Maddesinde ise imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda yapı yaklaşma mesafelerinin nasıl olması gerektiği izah edilmiştir. Söz konusu yönetmelik hükümleri plan değişiklik teklifine konu parsel açısından değerlendirildiğinde yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde yeniden belirlenmesi durumunda emsal ve taban alanı oturma hakkının tamamı olmasa bile bir kısmının kullanılabilmesi mümkün olabilecektir. Meri uygulama imar planında yollardan 5 m, komşu bahçe ve arka cepheden 3,5 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır. Ancak bu koşullarda parsel yapılaşma hakkını kullanamadığından önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle yapı yaklaşma mesafeleri kuzeydeki yan bahçeden 2 m, arka bahçeden 3 m olarak yeniden düzenlenmiş, yollarda 5 m olarak belirlenen yaklaşım mesafeleri ise değiştirilmemiştir. Yapılan bu düzenleme sonucunda oluşan yapılaşma durumu şu şekildedir:

| | |
|---|------------------------|
| En fazla zemin kat Oturumu | : 128 m ² |
| En fazla normal kat oturumu (Konsollar dâhil) | : 168,5 m ² |
| Kullanılabilecek en fazla toplam inşaat alanı | : 802 m ² |



Şekil 9. Plan Değişikliği Teklifine Göre Oluşan Yapılaşma Durumu

Yukarıdaki rakamlardan da görüldüğü üzere yapılan düzenleme sonucunda zemin oturumu 128 m² olarak gerçekleşmekte ve onaylı imar planından kazanılan hak kullanılabilir hale gelmektedir. Kullanılabilecek en fazla toplam inşaat alanı ise 802 m² olarak gerçekleşmekte, onaylı imar planı ve yönetmeliğe göre kazanılan 835 m² toplam inşaat alanı hakkı tam olarak kullanılamamakla birlikte 0.30 katsayısının, 0.25'i kullanılabilir hale gelmektedir.



Şekil 10. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Güllerpınarı Mahallesi 230 Ada 147 Numaralı Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....
Meclis Tarihi :.....
Karar Numarası:.....

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| TMMOB Şehir Plancılar Odası | KAYDEDİLMİŞTİR |
| MO Tarih: 28.04.2023 | Proje Kayıt No: 07.2023.085 |
| SULCSKSHS | Özge ÖZCAN SARIHAN (5377) |

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0105

ÖZCAN SARIHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Müh. ve Mim. M. T. C. Ş. T. C.

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Sıra Tescil No: 06 40179
Mevcut Sokak No: 72 1
06490 & Apartmanı : ANKARA
Tel. (0312) 426 83 25 - 467 64 00
e-mail : planevi@planevi.com.tr
Müh. V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No. 82754

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 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** 04.10.2023 Tarih
152. Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 9