



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



107

Sayı : E-90852262-105.03-478026
Konu : Alanya, Saray Mah. 39/1, 5, 6 P. 1/1000 Uip.
İtiraz

05.12.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 271 sayılı kararı ile reddedilen; Saray Mahallesi, 39 Ada 1, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - İtiraz Dilekçesi. - İlçe BMK.-1/1000 UİP - Plan açıklama raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 83fd6519-4a16-4740-8c84-a9a65e05a72e


Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
|  | Meclis Başkanı : | Hasan Servet ÜNLÜ | Dönemi | |
| | Divan Katibi : | İrem YUNUSOĞLU | | 05-11-2024 |
| | Divan Katibi : | Asrın ATEŞOĞLU | Birleşim | Oturum |
| | | | 1 | 1 |
| | | | Karar No | Eki |
| | | 271 | | |
| Konu : | | İmar Planı Değişikliği Talebi | | |
| Müdürlüğü : | | PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ | Evrak Ta.ve No: | 31-10-2024 5726 |

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.10.2024 tarihli ve 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile kabul edilen, Saray Mahallesi 39 Ada 1, 5 ve 6 No. lu Parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına giren 10.09.2024 tarih ve 2024-51349 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğinin hak kaybına sebep olduğunu belirttiği 39 ada 6 parsel ile ilişkin itiraz talebi incelenmiş olup; Alanya Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile kabul edilen, Saray Mahallesi 39 Ada 1, 5 ve 6 No. lu Parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına giren 10.09.2024 tarih ve 2024-51349 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğinin hak kaybına sebep olduğunu belirttiği 39 ada 6 parsel ile ilişkin itiraz talebi oy birliği ile red edilmiştir, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Hasan Servet ÜNLÜ tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Hasan Servet ÜNLÜ

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Dış İlgili

Alanya Belediye Başkanlığı'nun
05.11.2024 Tarih ve 271 nolu Meclis Kararı
12.11.2024 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ..271... no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

Merve KARAPULAT
Şehir Plancısı

ASLI GİBİDİR

10.09.2024

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İTİRAZ EDEN : ALYA 1 KAT MALİKLERİ(39 ada 6 Parse31)
ADRESİ :Saray Mah,Atatürk cad,Alya 1 apt no:138
TEBLİĞ TARİHİ :
ASKI TARİHİ :12.08.2024

İTİRAZIN KONUSU

Antalya İli, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, Atatürk Caddesi mevkiinde, 17 pafta, 39 ada ve 1,5,6 parseli kapsayan alanda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. ilişkin belediyeniz meclisinizin ...16.7.2024..... tarihli plan değişikliğine539..... sayılı kararına yapılan itirazımızdır.

OLAY VE HUKUKİ AÇIKLAMA

Antalya İli, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, Atatürk Caddesi mevkiinde, 17 pafta, 39 ada ve 6 parsel sayılı ve aşağıda açık kimlikleri belirtilmiş malik tescilli olan parseli kapsayan alanda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Söz konusu imar plan değişikliği belediye meclisinin 03.12.1984 tarihli ve tarafımızca talep edilmesine rağmen verilmediği hasebiyle bilinmeyen sayılı kararı ile onanmıştır.

Bu imar plan değişikliği, 03.12.1984 tarihinde askı ilanına çıkarılmış, hukukun öngördüğü tarihte askıdan indirilmiştir.

Bu imar plan değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'na, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve bu konudaki Danıştay içtihatlarına aykırıdır.

Şöyle ki;

Kat maliklerine tescil olan taşınmaz, Belediye tarafından yapılan inceleme sonucunda 02.07.1979 tarihinde imar durumu belgesi, 30.07.1979 tarih ve 67-26/13 sayı ile de yapı ruhsatı verilmiş, ruhsat alındıktan sonra halen yürürlükte olan ve 03.12.1984 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında parselin bir kısmının 12 metrelik yolda kaldığı ve bu plana göre henüz herhangi bir terk ve kamulaştırma işlemi yapılmadığı tespit edilmiştir.

8.11.1983 tarihli ve 182215 sayılı Kamulaştırma Kanunu Madde 6/son gereği Onaylı İmar Planına göre yapılacak kamulaştırmalarda İcra Organı tarafından kamulaştırma işlemlerine başlandığını gösteren bir karar alınır. 03.12.1984 tarihinde Bakanlık tarafından onaylanan Uygulama İmar Planı doğrultusunda bu neviden bir işlem yapılmamış olup kanunun öngördüğü usullere uyulmamıştır. Mezkur kanun Madde 7 uyarınca Kamulaştırma İşleminin Önce Yapılması Gereken İşlemlerin ve İdari Şerhin de yapılmadığı görülmektedir.

Öte yandan, 03.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı İmar Kanunu Madde 19/2 uyarınca kesinleşmiş olan parselasyon planı tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilmemiştir. Tapuda ilgili kayıt üzerinde halen bir şerh mevcut değildir. Bu nispetle Tapunun Aleniliği İlkesi uygulama alanı bulmamış ve Tapuya Güven İlkesi zedelenmiştir.

SAYI= 1014/5390

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
TARİHİ: 10-09-2024 / 2024-51349
KAYIT NO: 885808 - Ref.No:2992186 - Cevap No:2993347
BAVALE EDİLEN BİRİM:
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Merve KARAPULAT
Şehir Plancısı

ASLI GİBİDİR

Menu
M. KARAPULAT
11.09.2024

Belediyenize 17 pafta, 39 ada 6 parseldeki yapılan taşınmaz için inşaat izni almak için müracaat edildiğinde bu taşınmazın kentsel dönüşüm sebebiyle güçlendirilemeyeceği ve yerine yeni bir yapı yapılmasının mümkün olmadığı bildirilmiştir. Bunun üzerine gelinen süreç sonucu Belediyeniz tüm adayı kapsayan yeni bir imar planı yapmış ve bunu askıya almış ve 39 ada da bulunan tüm 3 taşınmazında inşaat metre karelerini düşürmüş ve kabulü mümkün olmayan hak kaybına yol açmıştır. Anayasanın 35 maddesini hiçe sayarak, kentsel dönüşümden doğan kazanımları yok sayarak, kabul edilmesi ve ifası nerede ise imkansız olan bu yeni planlama ile ortaya çıkan hak kaybı sebebi ile hazırladığınız imar değişikliğinin tekrardan incelenmesi ve kanun ile belirlenmiş haklarımızın göz ardı edilmeden yeni bir uygulama planı yapılması gerekmektedir.

Bu nedenle söz konusu planın, adıma tescilli taşınmazla ilgili kısmın, 03.12.1984 tarih öncesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

SONUÇ VE TALEP

Yukarıda zikredilen gerekçeler doğrultusunda, Antalya İli, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, Atatürk Caddesi mevkiinde, 17 pafta, 39 ada ve 6 parseli kapsayan alanda, tarafınızca yapılan ve meclisinizin 03.12.1984 tarihli ve bilinmeyen sayılı encümen kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yaratmış olduğu ve tamamen kadük bir kararın sonucunda, ..5.02.024/65 ve sonrasında ANTALYA Büyükşehir tarafından onanan 16.07.2024/539 sayılı..... almış olduğunuz yeni uygulama planı ile binalarımızın yıkılması halinde yeniden imarında metre kare ve doğası itibari ile inanılmaz bir değer kaybına uğrayacağı aşikardır. Konu olan taşınmazın bu durumunun tekrar değerlendirilmesi ve 03.12.1984 tarih öncesindeki haline uygun olarak değiştirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

| İSİM | SOYAD | TC. NO | KAT NO 3 |
|--|-----------|---------------------------|----------|
| Seher | Ulusoylar | 49579342586 | Daire 6 |
| Azumen | Gayle | 18913411110 12.06.1967 | Daire 7 |
| Aydemir | Peksen | 40375237854 | Amt = 10 |
| Necati Aysok vekili Av. Emel GÜNGÖR | | 26461118290 | Daire 8 |

Tel-0505 211 56 71

Merve KARAPULAT
Şehir Plancısı

100 GİBİDİR

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

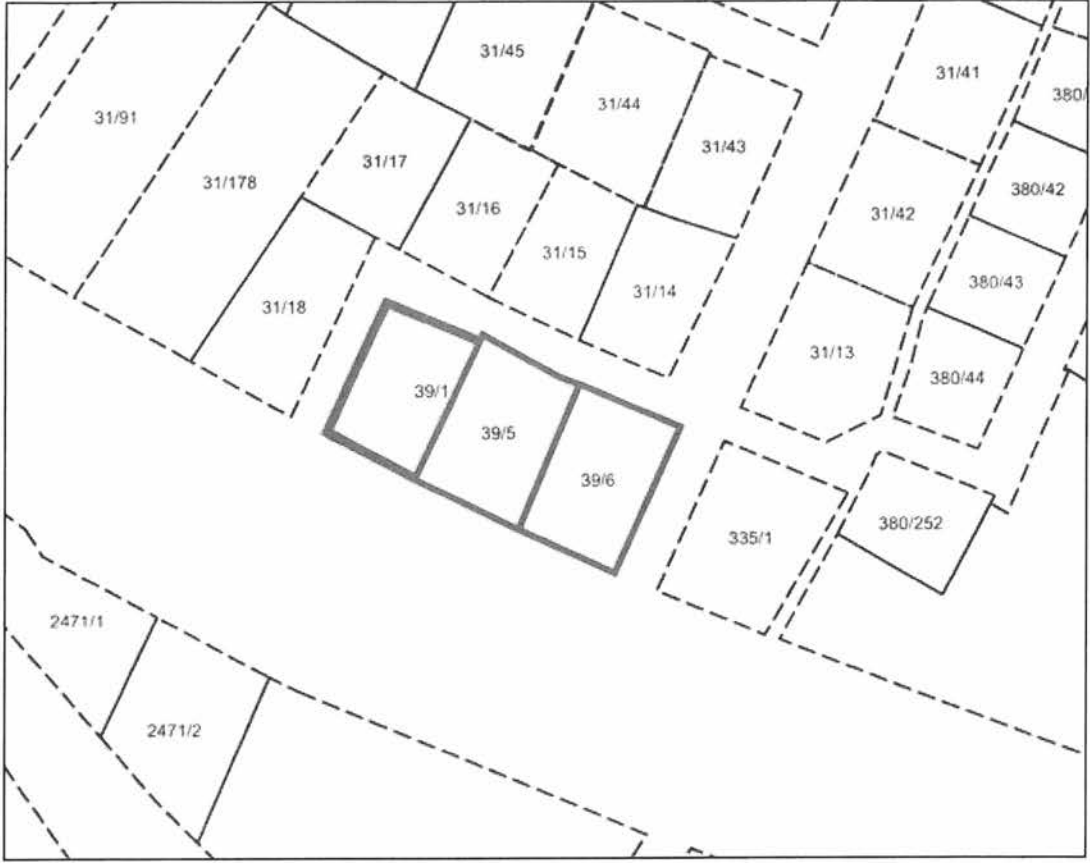
1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, O27-c-25-b-1-b no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 419.00 m² yüzölçümlü 39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parsellerin tamamını kapsamakta olup toplam 1206 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan Alanya merkezinin batısında, Atatürk Bulvarı'ndan cephe almaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Parsellerde imar uygulaması İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddesi kapsamında tamamlanmış ve taşınmazlar tapuda "arsa" vasfını kazanmıştır. Fakat güncel imar planına göre parsellerin yola terkleri bulunmaktadır. Taşınmazların içerisinde hâlihazırda 5 katlı binalar bulunmaktadır.



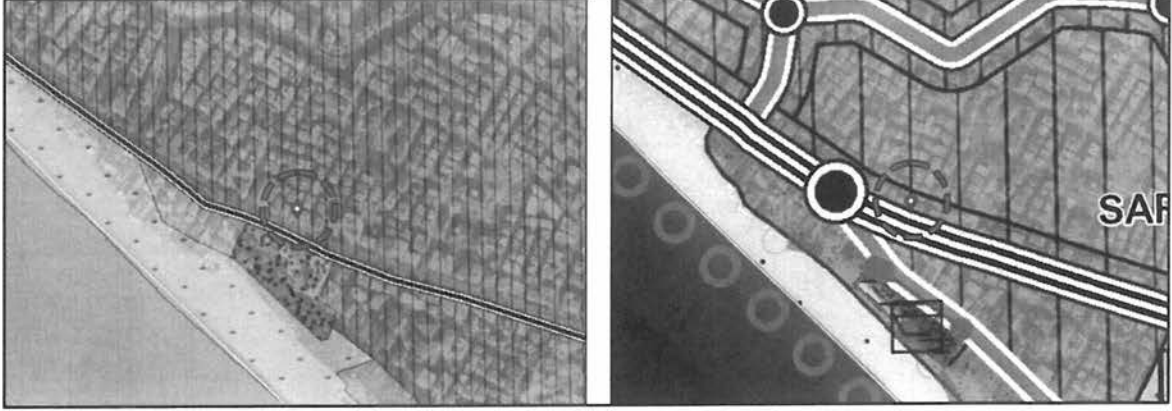
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



Şekil 3. Parsellerdeki Yapılaşma Durumu

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanı olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut orta (151-300 kişi/ha) yoğunluklu konut alanı olarak öngörülmüştür.



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

Taşınmazlar 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, mevcut orta yoğunluklu(O-3) konut alanı ve ticaret+konut alanı olarak karma kullanımdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak ticaret+konut alanı olarak planlıdır. Taşınmazlarda ulaşım; güneyinden 35 metre genişliğinde Alanya Sahil Yolu, doğusundan 12 metre genişliğinde taşıt yolu ile sağlanmaktadır. Diğer yönlerden ise 7 metre genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür. Yapılaşma koşulları ise TAKS 0.35, KAKS 1.75 olmak üzere ayrı nizam 5 kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 3.5 m olarak belirlenmiştir.

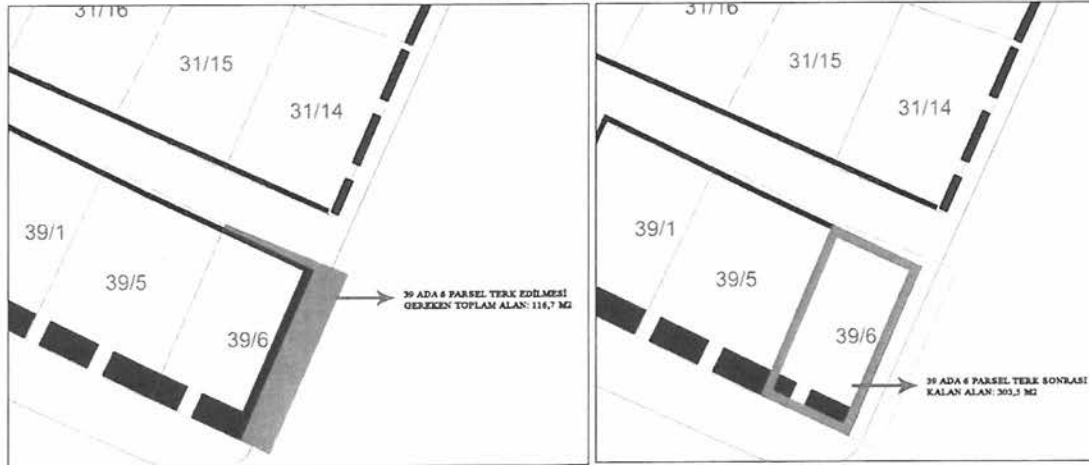
4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsellerden; 39 ada 6 numaralı parselle ilişkin ilk yapı kullanma izni 28.08.1984 yılında Alanya Belediyesi'nden alınmıştır. Daha sonra 03.12.1984 tarihinde "Alanya İmar Planı" onaylanmış ve taşınmazın yaklaşık 105 m²'lik kısmını da içine alacak şekilde doğusundan 12 metre genişliğinde taşıt yolu öngörülmüştür. O dönemde plana itiraz edilmemiş ve taşıt yolunun imalatı tamamlanmış, kullanıma açılmıştır. Taşıt yolu 250 metre uzunluğunda kuzey-güney arası süreklilik arz etmekte olup, 35 metre genişliğinde Alanya Sahil Yolu'nu, 25 metre genişliğindeki Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne bağlamaktadır. Diğer 39 ada 1 ve 5 no.lu parsellerin ise mevcut plana göre yola terki bulunmasına rağmen önceden hiçbir terk işlemi bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu yapı adasında onaylı uygulama imar planına göre yapılaşma koşulları, 0.35 TAKS ve 1.75 KAKS oranlarıyla ayrıık nizam 5 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan bahçeler için 3,5 m olarak belirlenmiştir. 39 ada 6 numaralı parselin üç cephesi de yollarla çevrilidir. 6 numaralı parselin içerisinde bulunan bina hâlihazırda ticaret ve konut amaçlı kullanılmaya devam etmektedir.

39 ada 6 no.lu parselin içinde bulunan 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 303,59 m² olarak tespit edilmiştir. Onaylı imar planı koşullarına göre parseldeki yapılaşma hakkı şu şekildedir:

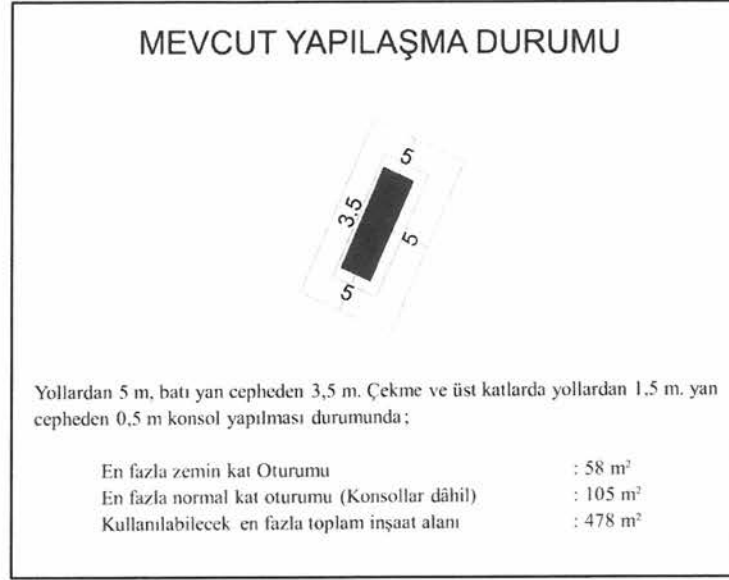
Taban Alanı : 106 m²
Toplam İnşaat Alanı : 531 m²



Şekil 7. 39 Ada 6 Numaralı Parsel Terk Alanı

Meri imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin parselde applike edilmesi durumunda oluşan yapılaşma hakkı şu şekilde gerçekleşmektedir. (Yollardan 5 m, batı yan cepheden 3,5 m. Çekme ve üst katlarda yollardan 1,5 m. yan cepheden 0,5 m konsol yapılması durumunda)

| | |
|---|----------------------|
| En fazla zemin kat Oturumu | : 58 m ² |
| En fazla normal kat oturumu (Konsollar dâhil) | : 105 m ² |
| Kullanılabilecek en fazla toplam inşaat alanı | : 478 m ² |



Şekil 8. Onaylı Plana Göre Oluşan Yapılaşma Durumu

Ancak mevcut planda 39 ada 6 numaralı parselin 3 tarafı da yol olmasından dolayı söz konusu parselde her yönden 5 metre ve komşu parselden 3.5 metre çekildiğinde içerisinde oluşan taban oturum alanı 58,4 m² olmakla beraber yapı sığmayacak şekle gelmektedir. Hiçbir şekilde bina derinliği ve cephe genişliği mevzuata uymamaktadır. Ayrıca bina arka cephesi 4,18 m olarak oluşmakta ve minimum 6 m cephe koşulunu sağlamamaktadır.

Ülkemizin deprem kuşağı içerisinde yer alması, spesifik olarak plan değişikliğine konu taşınmazların yaklaşık 39 yıl önce o dönemin teknolojik imkanları çerçevesinde ve yığma taşıyıcı sistemle gerçekleştirilmiş 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.

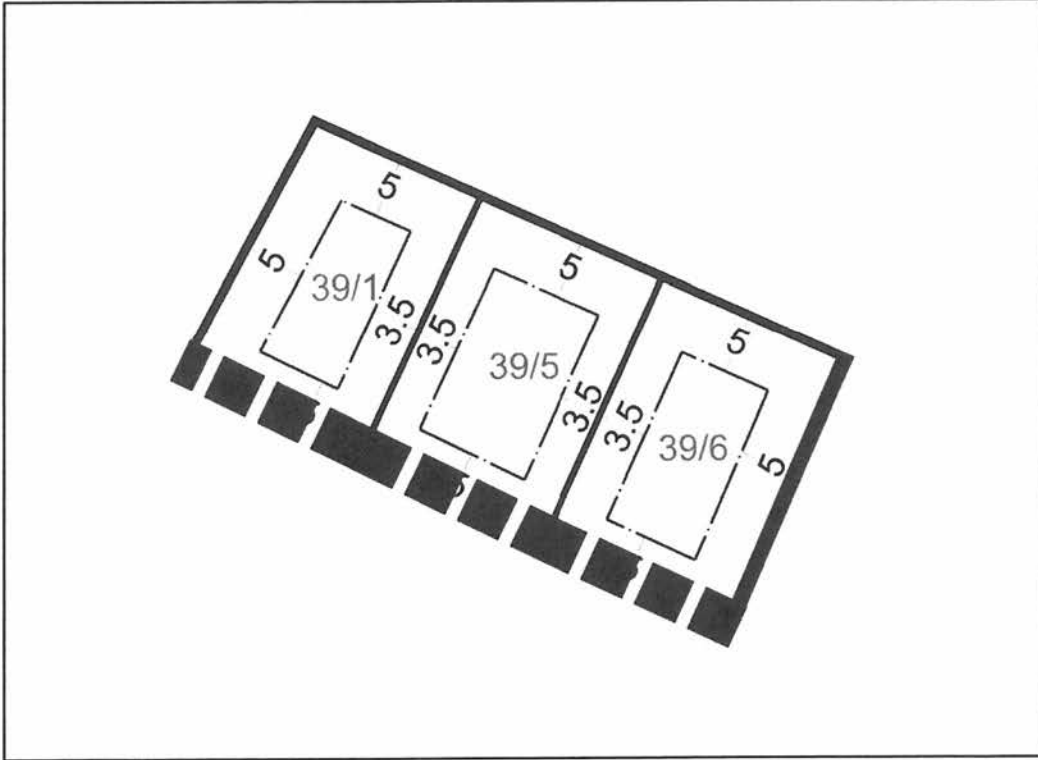
Plan değişikliğine konu 39 ada 6 no.lu taşınmazda da benzer bir durum söz konusudur. Parsel maliki kat karşılığı yaptıracığı dönüşümden kaynaklı küçülmeyi göze almış olmasına rağmen, imar planından gelen mevcut haklarını dahi kullanamadığından binanın dönüşümü gerçekleşmemektedir. Şöyle ki taşınmazın 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 106 m² zemin oturum hakkı varken, parselin yüz ölçümü itibarıyla sadece 58 m² zemin oturum hakkı kalmaktadır.

Kentsel dönüşümün yapılabilmesi, nitelikli ve sağlam yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi yukarıda açıklanan sorunların ortadan kaldırılmasıyla doğru orantılıdır. Bu doğrultuda 39 no.lu adada 3194/18.madde uygulaması yapılması sağlanarak parsellerde eşit miktarda kesinti yapılmış. 3194/18.madde uygulaması sonucunda oluşan parsellerin yapılaşabilir hale gelmesi için çekme mesafelerinin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

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.

Kentsel dönüşüm yasası kapsamında bina dönüşümünün sağlanması amacıyla yapılan analiz sonucunda meri imar planında belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle 39 ada 6 no.lu parselin imar hakkının kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda adada bulunan diğer parsellerinde önceden yapılmış terki bulunmamasından dolayı 39 no.lu adada 3194/18.madde uygulaması yapılmıştır.



Şekil 9. 3194/18.Madde Uygulaması Sonucunda Oluşan Parsellerin Onaylı Plana Göre Yapılaşma Durumu

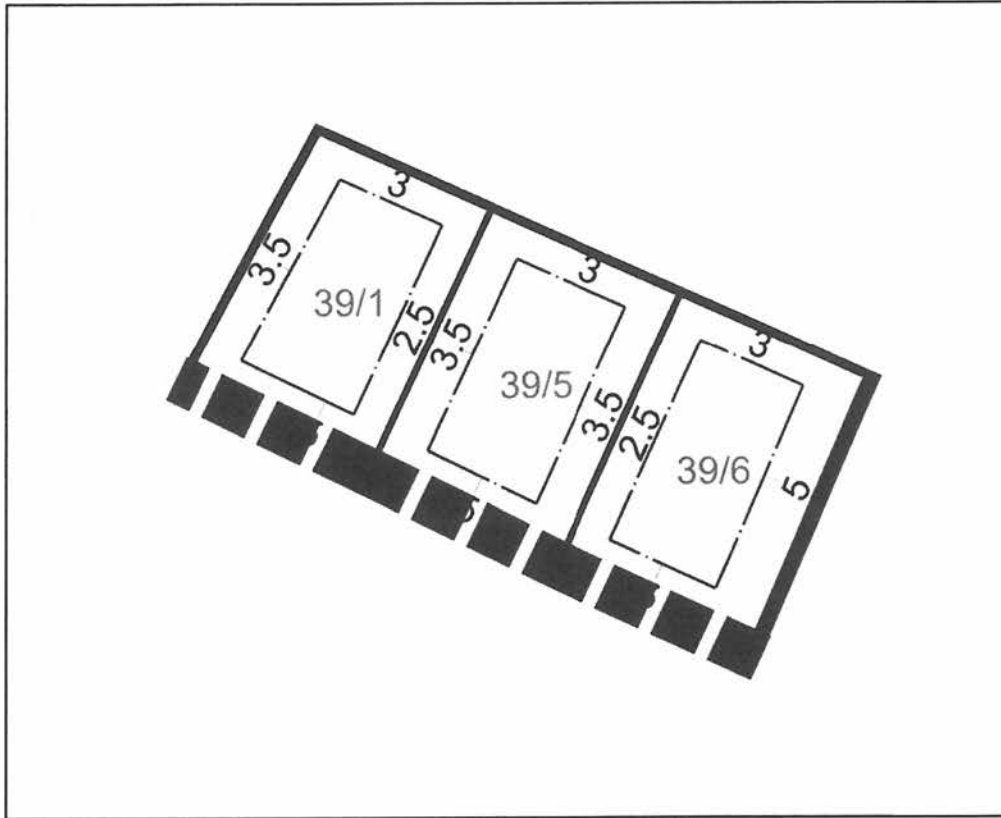
3194/18.madde uygulaması sonucunda;

379.87 m² yüz ölçümlü 39 ada 6 no.lu parsel oluşmuştur. Onaylı imar planına göre yollardan 5 metre ve komşu parselden 3.5 metre uygulandığında içerisinde oluşan taban oturma alanı 132.95 m² olması gerekirken 102.55 m² olmakla beraber toplam inşaat alanını kullanamamaktadır.

372.65 m² yüz ölçümlü 39 ada 5 no.lu parsel ise onaylı imar planında yer alan çekme mesafelerine göre oluşan taban oturum alanı 130.43 m² olması gerekirken 119.52 m² olmakla beraber toplam inşaat alanını kullanamamaktadır.

339.64 m² yüz ölçümlü 39 ada 1 no.lu parsel ise onaylı imar planında yer alan çekme mesafelerine göre oluşan taban oturum alanı 118.87 m² olması gerekirken 81.31 m² olmakla beraber yapı sığmayacak şekilde gelmektedir. Hiçbir şekilde bina derinliği ve cephe genişliği mevzuata uymamaktadır. Ayrıca binanın kuzeye bakan cephesi 5.81 m olarak oluşmakta ve minimum 6 m cephe koşulunu sağlamamaktadır.

39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parsellerde yapılan bu plan değişikliği sonucunda aşağıda görülen çekme mesafeleri tanımlanmıştır.



Şekil 10. 3194/18.Madde Uygulaması Sonucunda Oluşan Parsellerin Çekme Mesafelerinin Düzenlenmesi

39 adanın kuzeyinden geçen 7 metrelik yaya yolundan çekme mesafesi 3 metre, batısından geçen 7 metrelik yaya yolundan ise 3.5 metre çekme öngörülmüştür. 35 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'nden ve doğusunda bulunan 12 metre taşıt yolunda belirlenen 5 metre genişliğindeki çekme korunmuştur.

39 ada 6 no.lu parselde komşu çekme mesafesi 2.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 132.89 m² olarak düzenlenmiştir. 39 ada 5 no.lu parselde ise komşu çekme mesafesi 3.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 136,95 m² olarak düzenlemiştir. 39 ada 1 no.lu parselin ise komşu çekme mesafesi 2.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 130.58 m² olarak düzenlenmiştir. Yapılan çekme mesafelerinin düzenlenmesi ile 39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parseller toplam inşaat alanını kullanılabilir hale gelmiştir.

