



Sayı : E-90852262-105.03-376637

05.03.2024

Konu : Alanya İlçesi, Şekerhane Mahallesi, 258 Ada 292 Parseller UİP Değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 05.09.2023 tarih ve 250 sayılı kararı ile reddedilen, Şekerhane Mahallesi, 258 Ada 292 parselde düzenleme yapılmasına 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
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter


Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: hGw8Gs-B+05XY-DYreAW-MRviMt-62kkHIO6 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 : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	05-09-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		250	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-08-2023 E.6373

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.08.2023 tarih ve 11 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs; Şekerhane Mahallesi 258 ada 292 parseline ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2023 tarihli 16310 sayılı kararında "Özel mülkiyetteki 258 ada 292 parseline yönelik sunulan alternatifli plan değişikliği önerileri değerlendirildiğinde; ticaret plan kararının her iki alternatifte de kat artırımı yapılarak tescilli yapının saçak kot seviyesini aştığı, tescilli yapının silüetini olumsuz etkileyeceği anlaşıldığından getirilen plan değişikliği önerilerinin uygun olmadığı" görülmüş olup, bu karar doğrultusunda plan değişikliği talebi oybirliği ile uygun görülmemiştir, 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

ASLI GİBİDİR
13.09.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.





T.C.
ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU
RAPORU



TARİH: 24.08.2023

SAYI:11

BİRİM	PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Alanya Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarih ve 219 no.lu kararı ile havale edilmiştir.
TALEP KONUSU:	Özel Şahıs; Şekerhane Mahallesi 258 ada 292 parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi.
KOMİSYON RAPORU:	<p>Özel Şahıs; Şekerhane Mahallesi 258 ada 292 parsel için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2023 tarihli 16310 sayılı kararında "Özel mülkiyetteki 258 ada 292 parsel için sunulan alternatifli plan değişikliği önerileri değerlendirildiğinde; ticaret plan kararının her iki alternatifte de kat artırımı yapılarak tescilli yapının saçak kot seviyesini aştığı, tescilli yapının silüetini olumsuz etkileyeceği anlaşıldığından getirilen plan değişikliği önerilerinin uygun olmadığı" görülmüş olup, bu karar doğrultusunda plan değişikliği talebi OYBİRLİĞİ İLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.</p> <p>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.</p>

İmar Kom. Başkanı
F.Melike NAZİFOĞLU

İmar Kom. Bşk. Yrd.
Merve BAYSAL

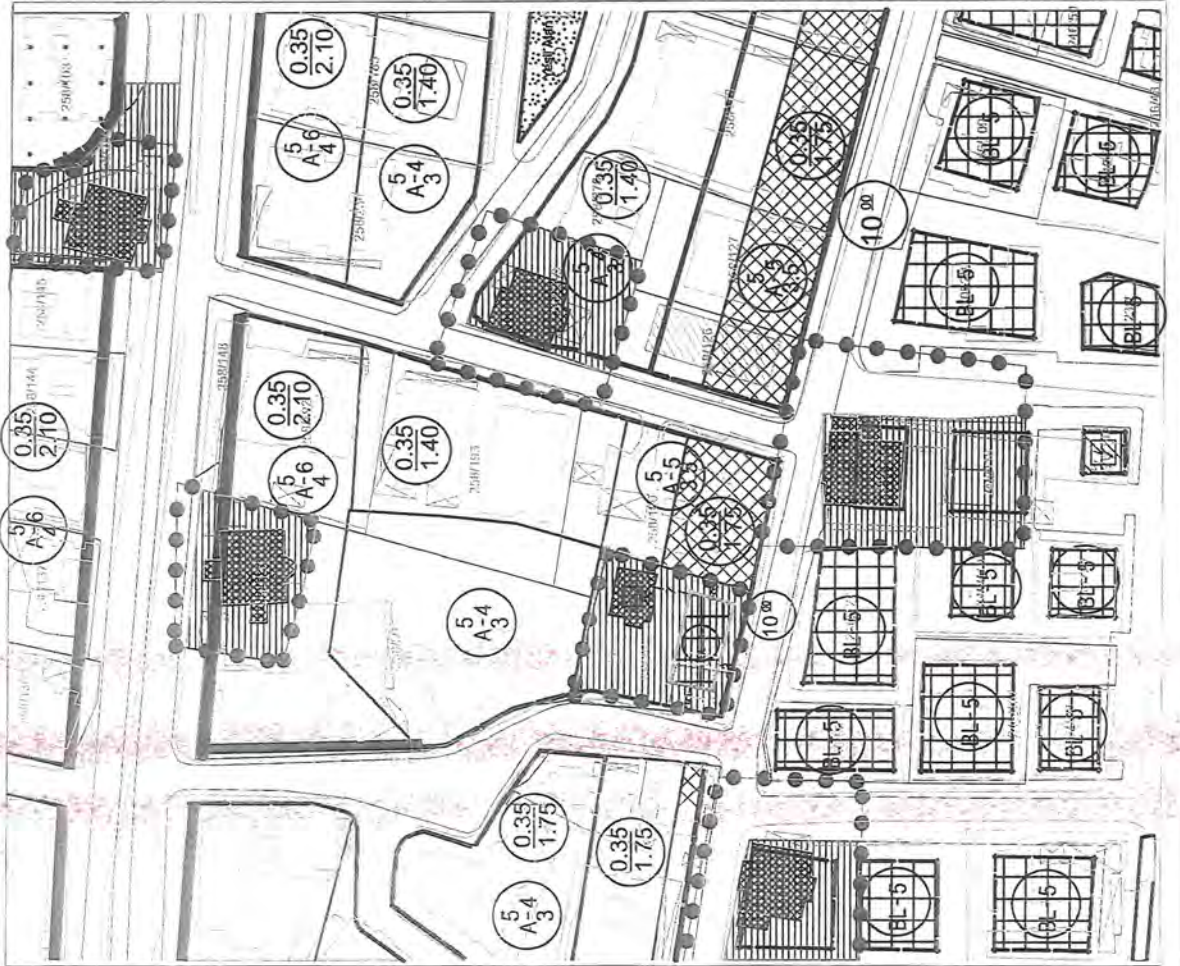
İmar Kom. Üyesi (Sözcü)
Didem DİM ÖZALTIN

İmar Kom. Üyesi
Arif TOK

İmar Kom. Üyesi
Erkan DEMİRCİ

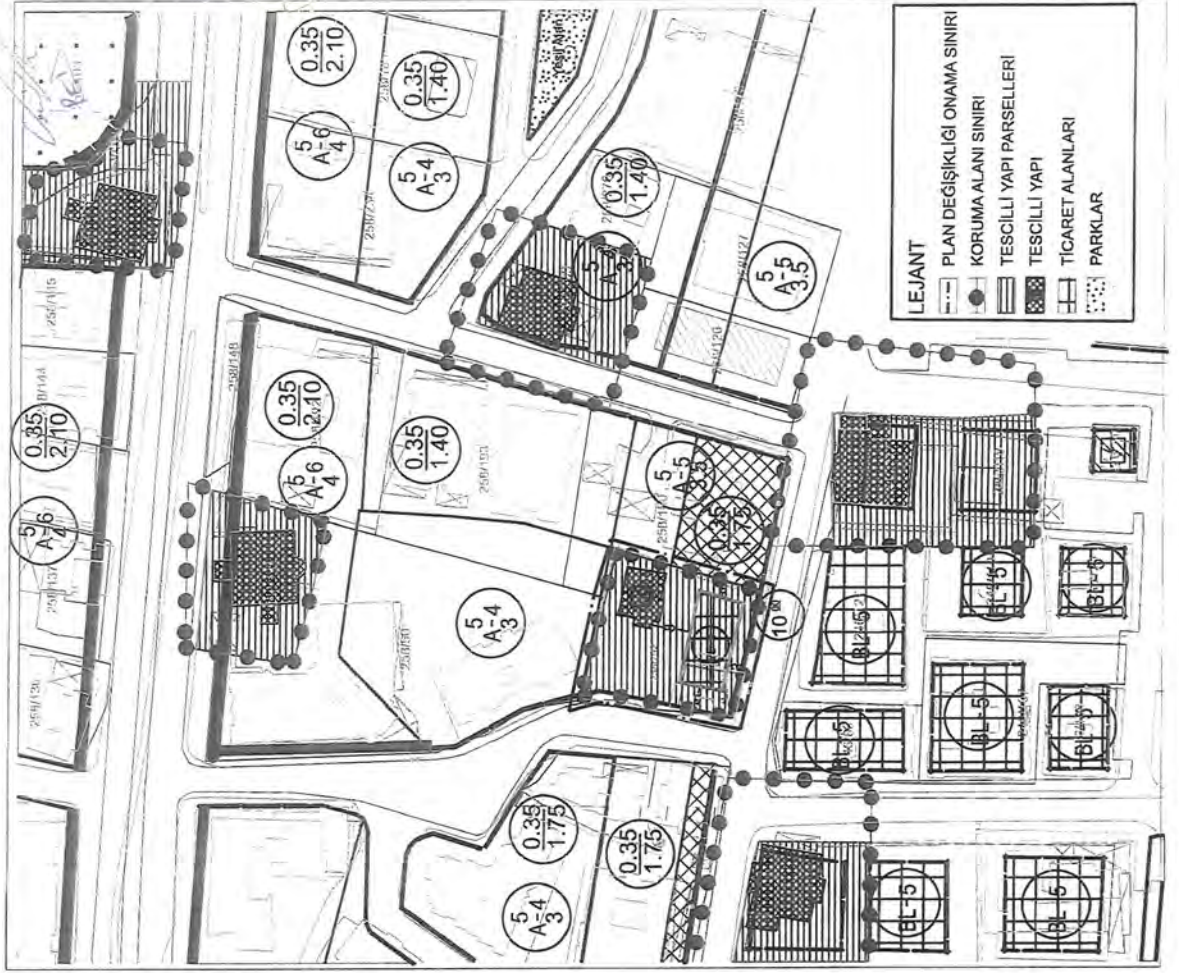
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ŞEKERHANE MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 258 ADA 292 PARSEL
ALAN : 0,09 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ŞEKERHANE MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 258 ADA 292 PARSEL
ALAN : 0,09 HA
ÖLÇEK : 1/1000

1. ÖNERİ PLAN



LEJANT	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	KORUMA ALANI SINIRI
	TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ
	TESCİLLİ YAPI
	TİCARET ALANLARI
	PARKLAR

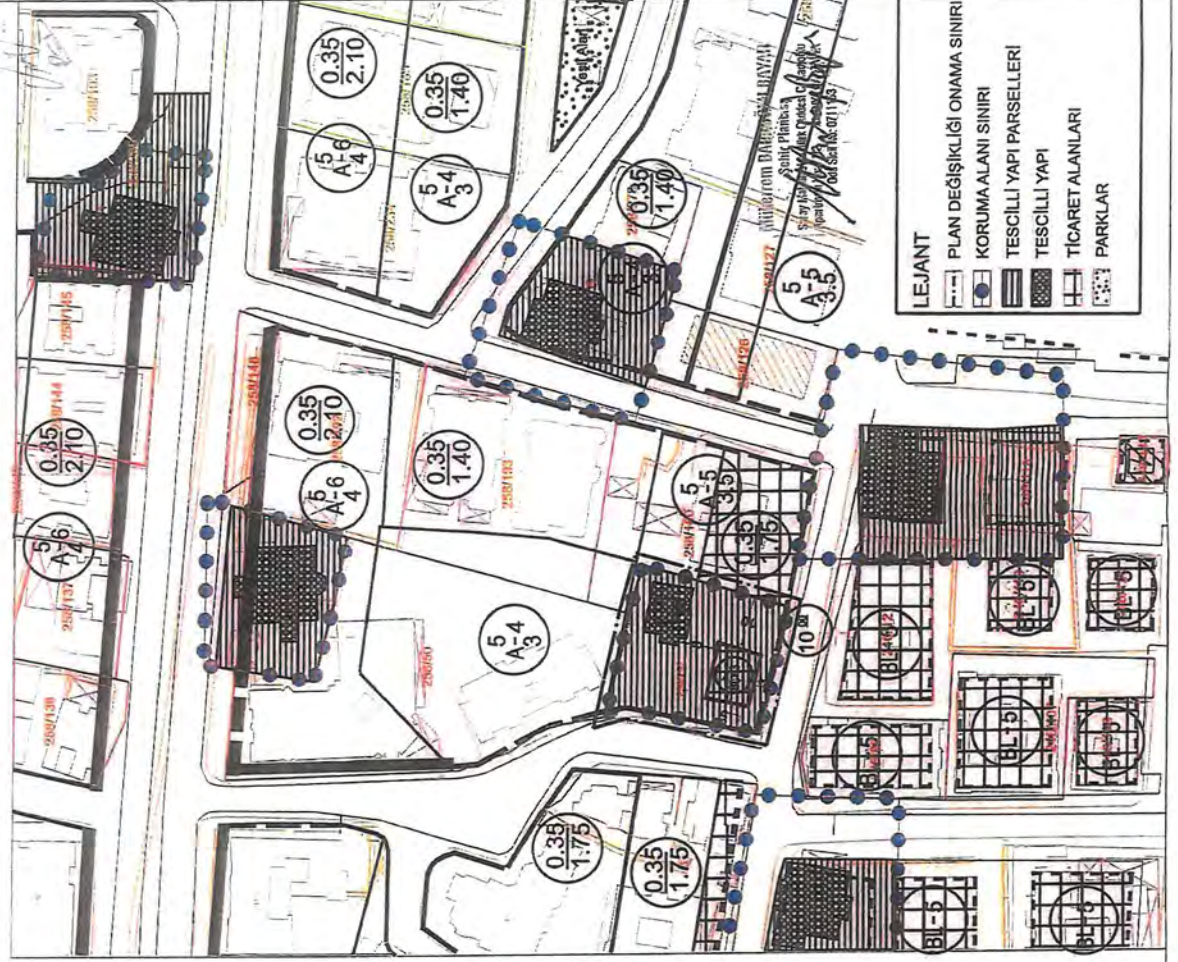
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ŞEKERHANE MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 258 ADA 292 PARSEL
ALAN : 0,09 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : ŞEKERHANE MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 258 ADA 292 PARSEL
ALAN : 0,09 HA
ÖLÇEK : 1/1000

2. ÖNERİ PLAN



LEJANT	
[Symbol]	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
[Symbol]	KORUMA ALANI SINIRI
[Symbol]	TESCİLLİ YAPI PARSELLERİ
[Symbol]	TESCİLLİ YAPI
[Symbol]	TİCARET ALANLARI
[Symbol]	PARKLAR

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
ŞEKERHANE MAHALLESİ
258 ADA 292 NO.LU PARSELDE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

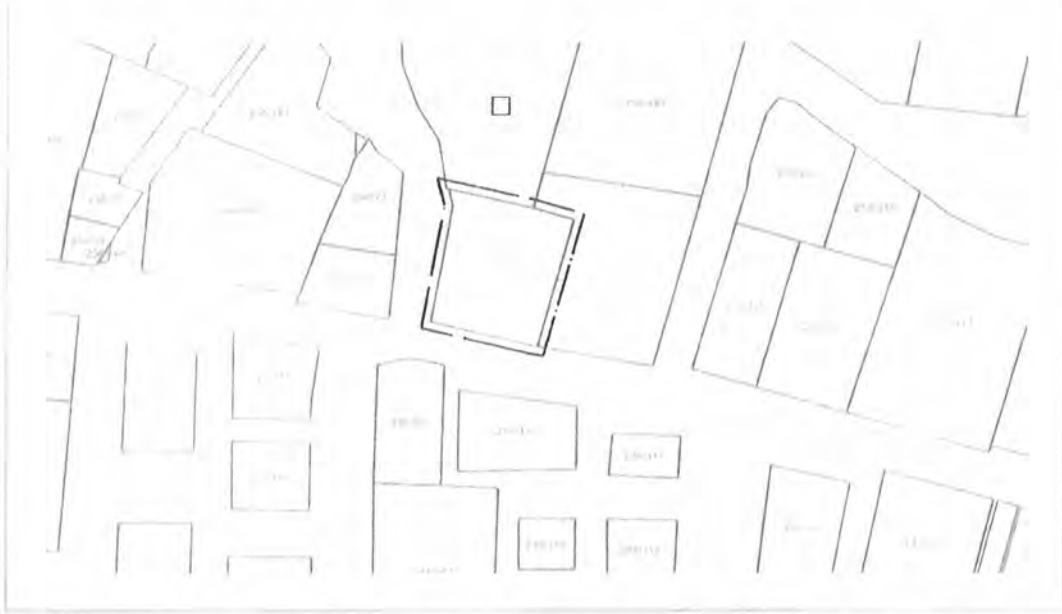
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Şekerhane Mahallesi sınırları içerisinde, O28-d-21-a-1-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 884,43 m² yüz ölçümlü ve cinsi “2 Kagir Ev ve Arsa” olarak belirlenen 258 ada 292 parsel numaralı taşınmazı kapsamaktadır. Taşınmazın güneyi Tevfikiye Caddesi, doğusu ve kuzeyi yapılaşması tamamlanmış şahıs mülkiyeti, batısı ise taşıt yolu ile sınırlanmıştır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

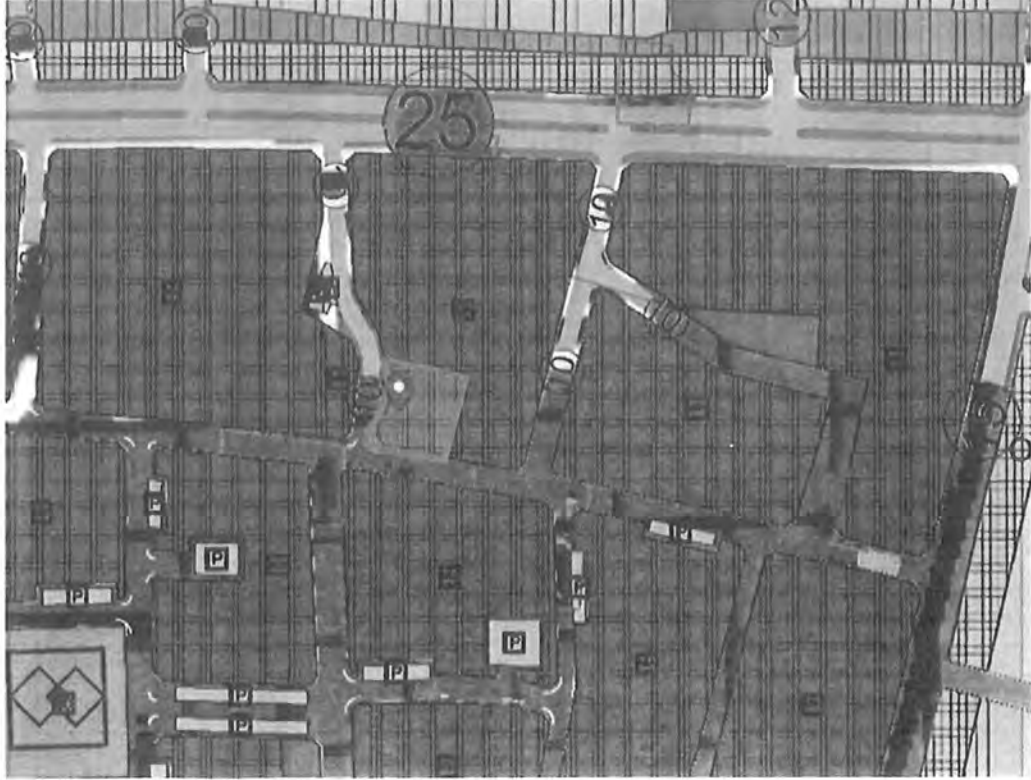
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 258 ada 292 parselin tapu kaydında cinsi “2 Kagir Ev ve Arsa” olarak belirlenmiş olup, parselin güneybatı bölümünde üç katlı ve ruhsatlı kagir yapı ve daha önce yangın görmüş, sadece zemin kat duvarlarının bir kısmı ayakta olan “Kültür Varlığı” olarak tescilli bir adet yapı mevcuttur.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında MİA (Merkezi İş Alanı) ve "Kültür Varlığı" olarak tescilli yapının koruma alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Mb.

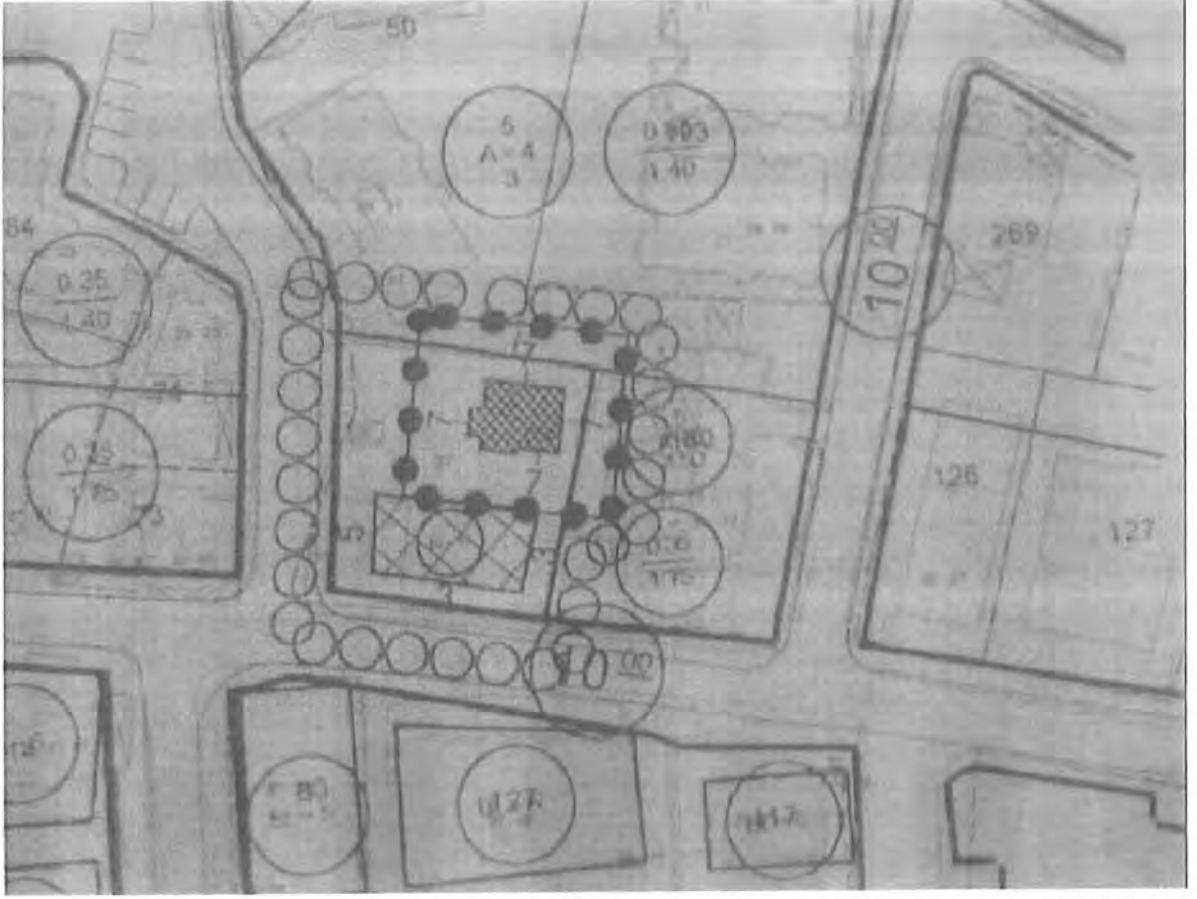
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında ise MİA (Merkezi İş Alanı) ve "Kültür Varlığı" olarak tescilli yapının koruma alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

İlk olarak 23.10.1987 tarih - 3782 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu kararı ile tescil edilen, ardından 21.12.1988 tarih - 217 sayılı ve 24.04.1995 tarih - 2513 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları ile tescilinin devamına karar verilen 2. Grup tescilli yapının bulunduğu parsel ile ilgili olarak; daha önce Alanya Belediye Meclisi'nin 21.10.2004 tarih - 38 sayılı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2004 tarih - 184 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Blok-1 kat yapılanma koşullarında, parselin güneyindeki yoldan 3 metre, batısındaki yoldan 5 metre, doğusunda yer alan parselden 3 metre, tescilli yapıdan 7 metre çekme mesafesi önerilerek ticaret fonksiyonu belirlenmiş, 27.09.2016 tarih - 5383 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile de yola terk, ihdas ve tevhid işlemleri uygun bulunmuştur.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak 29.05.2008 tarih ve 2425 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile koruma alanı sınırları pafta üzerinde belirlenmiş, 26.12.2019 tarih ve 10221 sayılı karar ile de koruma alanı sınırları sayısallaştırılmıştır.



Şekil 5. Alanya Belediye Meclisi'nin 21.10.2004 tarih - 38 sayılı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2004 tarih - 184 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu Şekerhane Mahallesi 258 ada 292 no.lu taşınmaz ilk olarak İller Bankası tarafından hazırlatılarak mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 03.12.1984 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ayırık 5 kat , 0.35 taban alanı katsayısı, 1.75 kat alanı katsayısı yapılanma koşullarında ticaret+konut alanı olarak plan hükmü belirlenmiş, ardından parselde yer alan yapının bir tanesinin "Kültür Varlığı" olarak tescillenmesi sonucunda tescilli yapı parseli olarak parsel taraması yapılmıştır.

MB.



Şekil.6 1984 yılında onaylanan imar planı.

Ardından Alanya Belediye Meclisi'nin 21.10.2004 tarih - 38 sayılı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2004 tarih - 184 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Blok-1 kat yapılanma koşullarında, parselin güneyindeki yoldan 3 metre, batısındaki yoldan 5 metre, doğusunda yer alan parselden 3 metre, tescilli yapıdan 7 metre çekme mesafesi önerilerek ticaret fonksiyonu belirlenmiş, 27.09.2016 tarih - 5383 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile de yola terk, ihdas ve tevhid işlemleri uygun bulunmuştur.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak 29.05.2008 tarih ve 2425 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile koruma alanı sınırları pafta üzerinde belirlenmiş, 26.12.2019 tarih ve 10221 sayılı karar ile de koruma alanı sınırları sayısallaştırılmıştır.

Öneri plan değişikliklerinde koruma kurulunca sayısallaştırılan tescilli yapı koruma alanı sınırı imar planı üzerine işlenmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile iki ayrı öneri hazırlanmış olup

1. Öneri teklifte Alanya Belediye Meclisi'nin 21.10.2004 tarih - 38 sayılı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2004 tarih - 184 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan yapı kütleleri ve çekme mesafeleri aynı korunarak, 190 m² 3 kat ticaret bloğu önerisi getirilmiştir.

MR.

2. Öneri teklifte ise tescilli yapı ile öneri blok arasındaki mesafe korunmuş ve tescilli yapının algılanabilirliği sağlanmış blok büyüklüğü 117 m² 3 kat ticaret bloğu önerisi getirilmiştir.

Ekte sunulan mevcut yapıların ve tescilli yapının yer aldığı sokak silüetleri ile mevcut durum ve 2 ayrı plan değişikliği önerisi anlatılmaya çalışılmıştır.

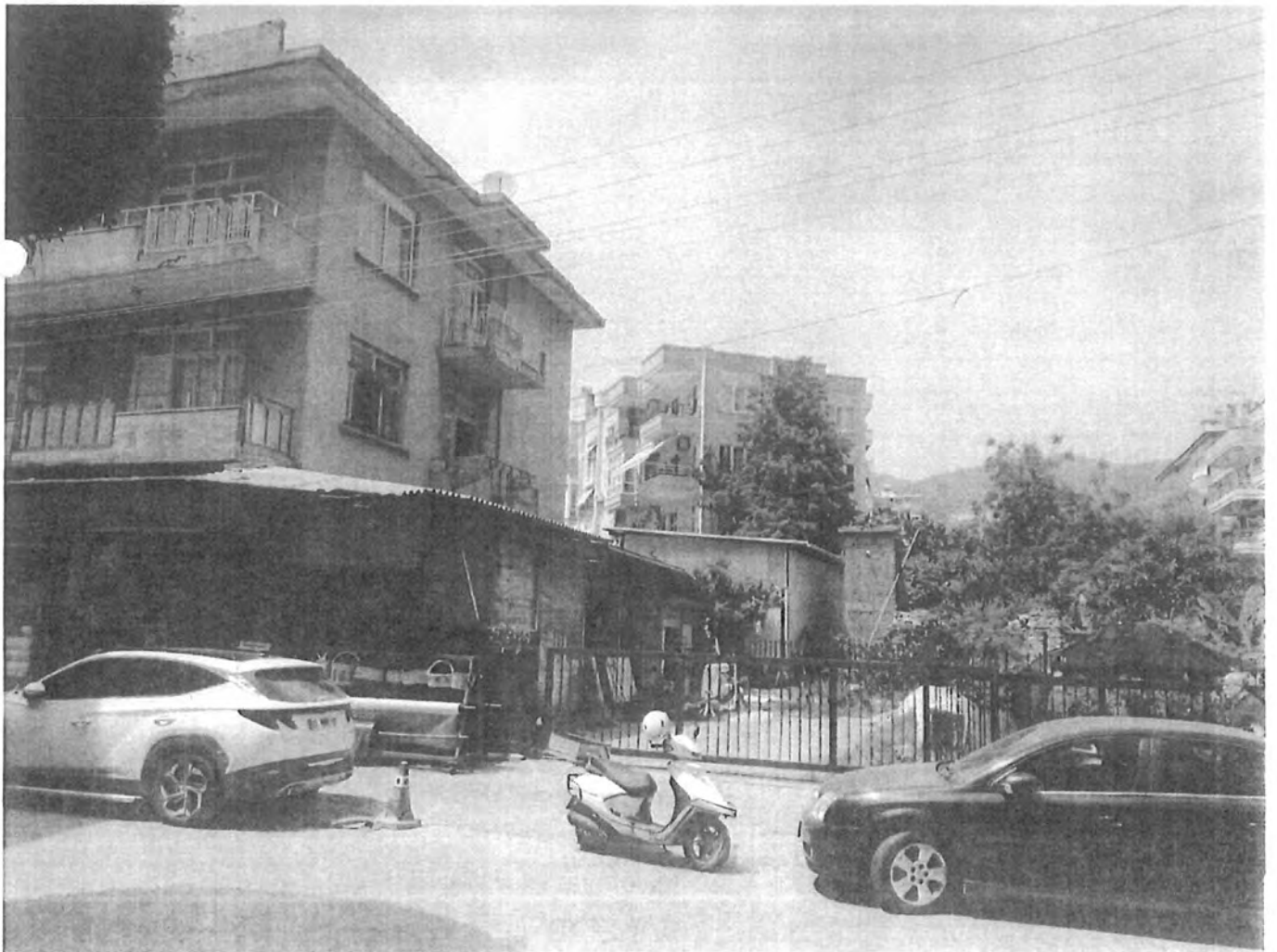
258 ada 292 parsel kamuya terk , yoldan ihdas ve tevhid işlemleri sonrasında 884.43 m² olarak düzenlenmiş olup, bu alanda yukarıda da belirtildiği üzere ilk olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 1,75 emsal değeri belirlenmiştir. Yani ilk onaylanan plana göre $884,43 \text{ m}^2 * 1,75 = 1547,75 \text{ m}^2$ yapılanma hakkı bulunmakta iken parseldeki yapının birinin "Kültür Varlığı" olarak tescillenmesi sonucu parselin koruma alanı kısmında kalan bölümünde yapılabilecek yeni yapı için 2863 sayılı yasa doğrultusunda Koruma Kurulu'nca yeni yapılanma koşulu belirlenmesi gerekmiştir. Bunun sonucunda Alanya Belediye Meclisi'nin 21.10.2004 tarih - 38 sayılı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.12.2004 tarih - 184 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1 katlı blok uygun görülmüştür. Uygun bulunan yapı kütlelerinin toplam inşaat alanı 190,32 m²'dir. Tescilli yapının yapı alanı dahil edilse bile ilk planlama yapıldığında belirlenen toplam inşaat alanından çok daha düşük inşaat hakkı oluşmaktadır. Bu da parsel malikinin çevredeki yapılaşmaların fonksiyonu ve yapılanma hakları göz önüne alındığında mağduriyetine ve hak kaybına neden olmaktadır.

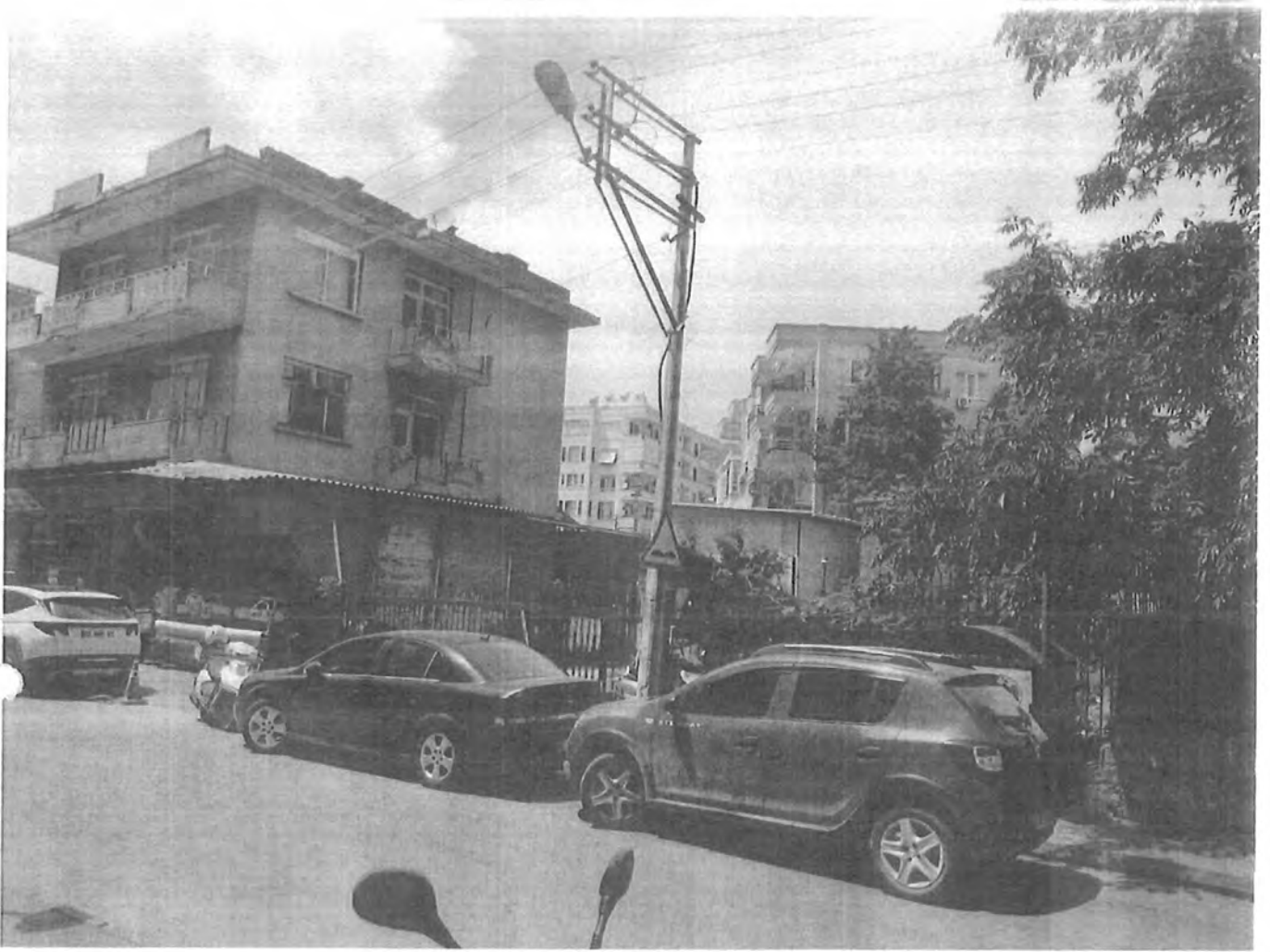
Bu nedenlerle kısmen de olsa parsel malikinin mağduriyetini ve hak kaybını önleyecek şekilde plan değişikliği önerileri hazırlanmıştır.

Bu plan tadilatı kapsamında yer almayan konularda 5226/2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, Alanya Belediyesi merkez imar planı hükümlerine ve açıklanmayan hususlarda ise 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine uyulacaktır.

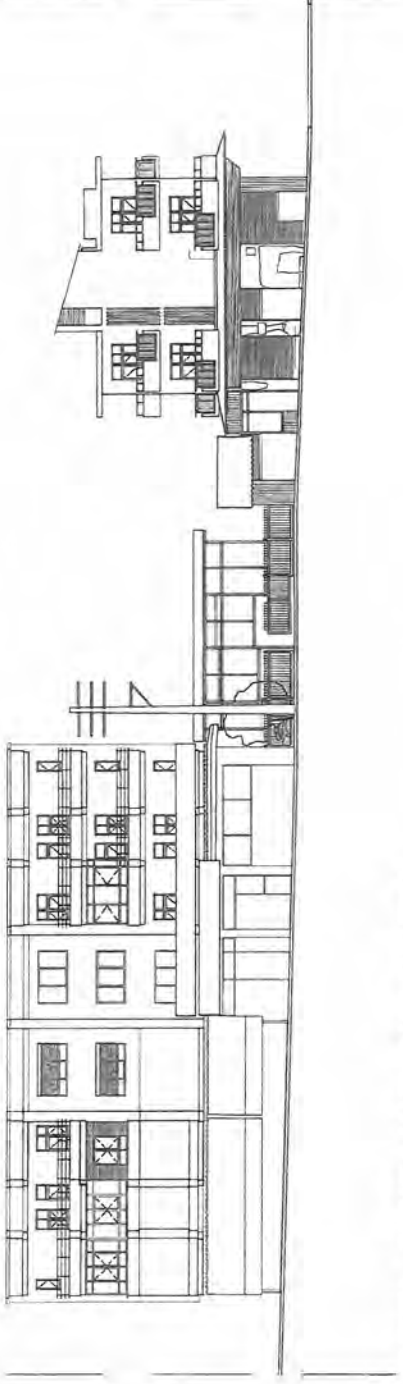
Alanya Belediyesi
Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu
Başkanı
M. B. BABAÖĞLÜ DAĞAY
0711 333 0000



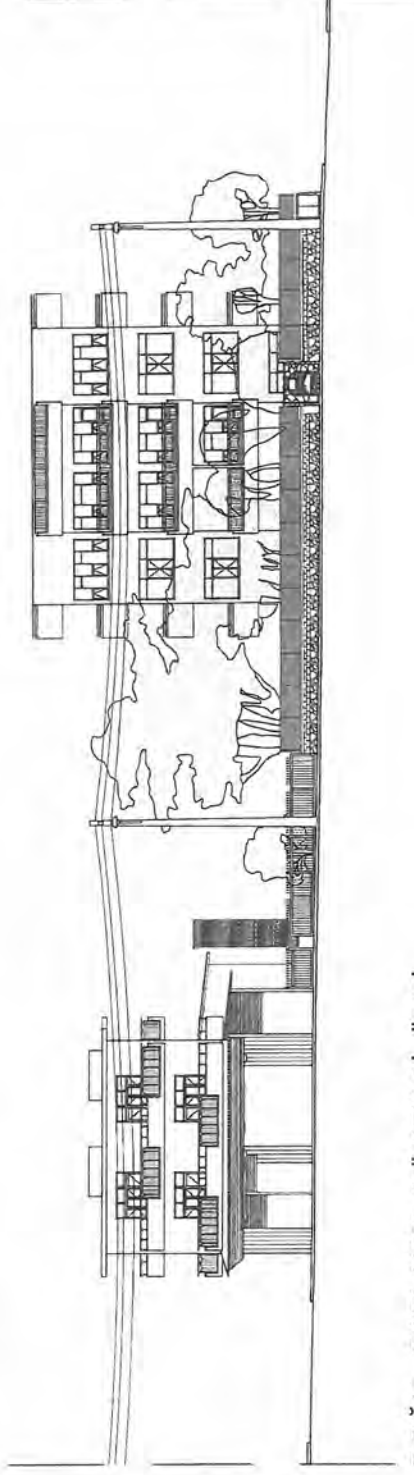




ALANYA ŞEKERHANE MAHALLESİ 258 ADA 292 PARSEL
1. MEVCUT DURUMDA SOKAK SİLÜETİ

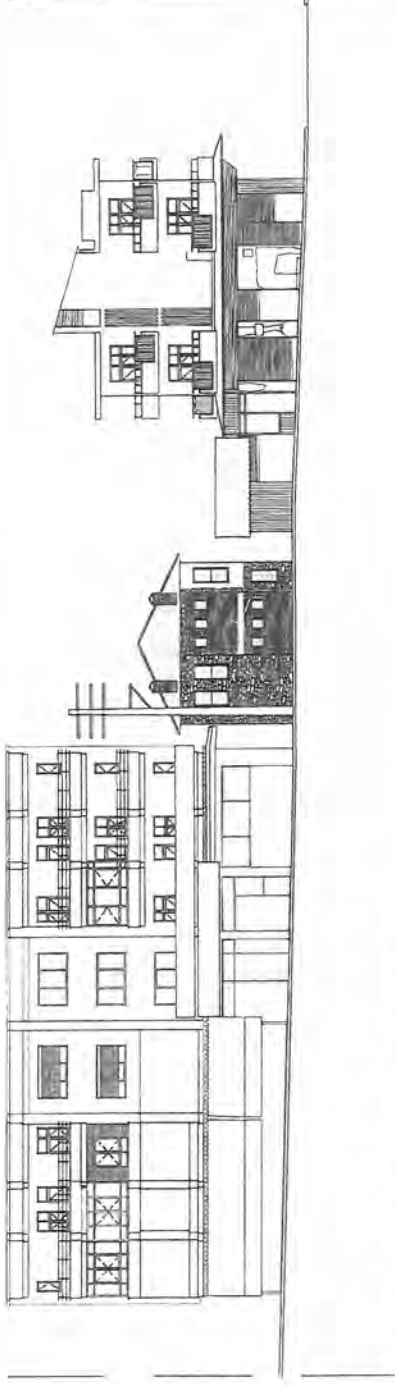


KUZUY - GÜNEY AKSI, BATI SİLÜETİ

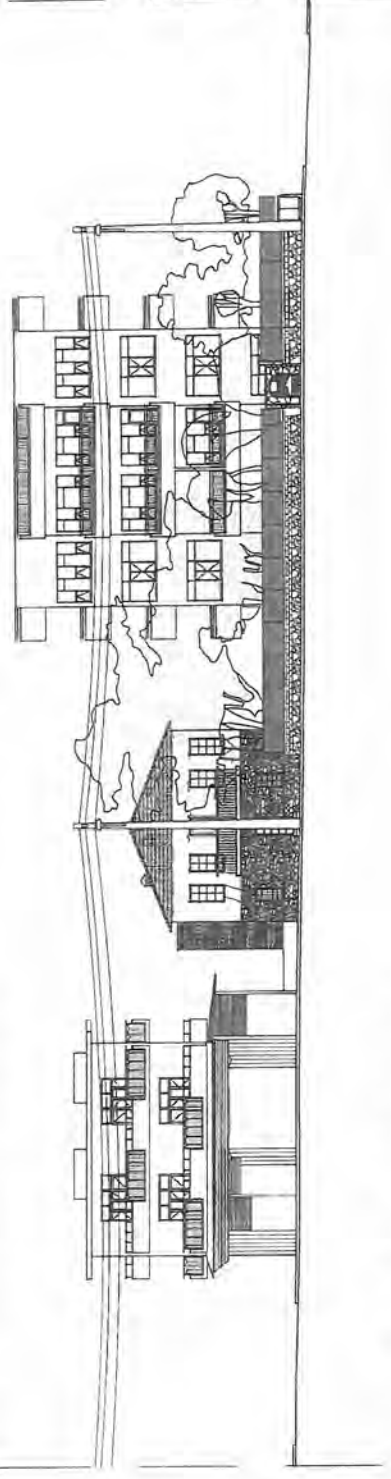


DOĞU - BATI AKSI, GÜNEY SİLÜETİ

ALANYA ŞEKERHANE MAHALLESİ 258 ADA 292 PARSEL
2.TESCİLLİ YAPI İLE BİRLİKTE SOKAK SİLÜETİ



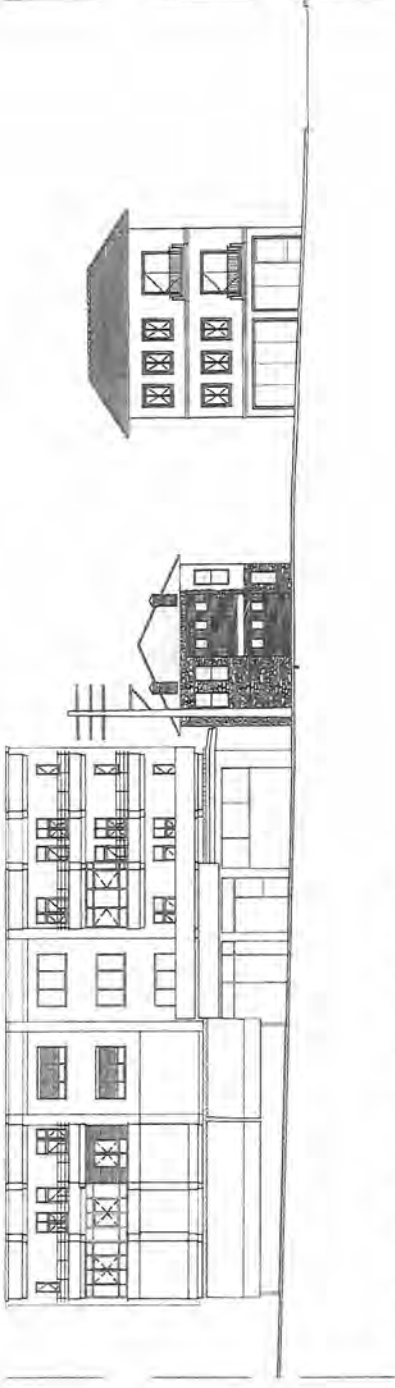
KUZEY - GÜNEY AKSI, BATI SİLÜETİ



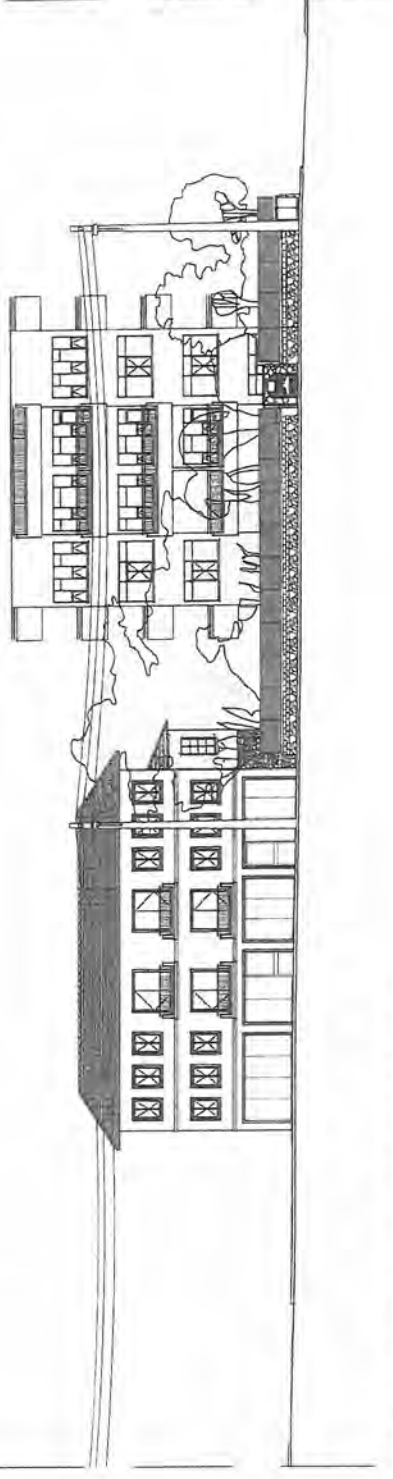
DOĞU - BATI AKSI, GÜNEY SİLÜETİ

KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPININ SİLÜETE EKLENEN GÖRÜNÜŞLERİ ZEMİN ÖLÇÜMÜ VE FOTOĞRAFLAR DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞ OLUP, BU YAPI İLE İLGİLİ SADECE VERİ AMAÇLI HAZIRLANMIŞTIR. YAPI MALİKİNCE HAZIRLATILARAK KORUMA KURULU TARAFINDAN ONAYLANILAN RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA REKONSTRÜKSİYON UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

ALANYA ŞEKERHANE MAHALLESİ 258 ADA 292 PARSEL
3. ÖNERİ YAPI KÜTLESİ İLE BİRLİKTE SOKAK SİLÜETİ



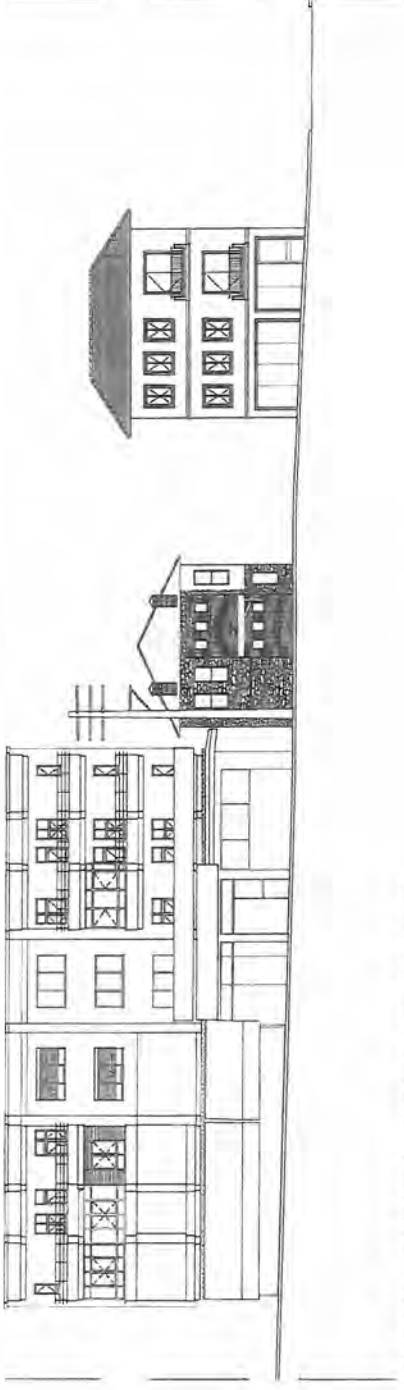
KUZEY - GÜNEY AKSI, BATI SİLÜETİ



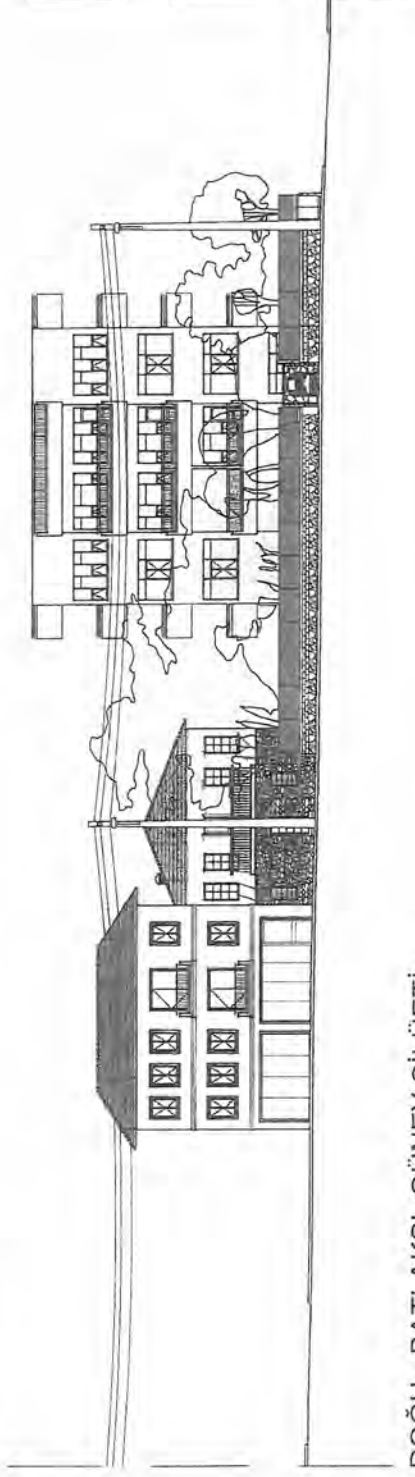
DOĞU - BATI AKSI, GÜNEY SİLÜETİ

KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPININ SİLÜETE EKLENEN GÖRÜNÜŞLERİ ZEMİN ÖLÇÜMÜ VE FOTOĞRAFLAR DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞ OLUP, BU YAPI İLE İLGİLİ SADECE VERİ AMAÇLI HAZIRLANMIŞTIR. YAPI MALİKİNCE HAZIRLATILARAK KORUMA KURULU TARAFINDAN ONAYLANILAN RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA REKONSTRÜKSİYON UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

ALANYA ŞEKERHANE MAHALLESİ 258 ADA 292 PARSEL
4. 2.ÖNERİ YAPI KÜTLESİ İLE BİRLİKTE SOKAK SİLÜETİ



KUZEY - GÜNEY AKSI, BATI SİLÜETİ



DOĞU - BATI AKSI, GÜNEY SİLÜETİ

KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ YAPININ SİLÜETE EKLENEN GÖRÜNÜŞLERİ ZEMİN ÖLÇÜMÜ VE FOTOĞRAFLAR DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANMIŞ OLUP, BU YAPI İLE İLGİLİ SADECE VERİ AMAÇLI HAZIRLANMIŞTIR. YAPI MALİKİNCE HAZIRLATILARAK KORUMA KURULU TARAFINDAN ONAYLANILAN RÖLÖVE, RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA REKONSTRÜKSİYON UYGULAMASI YAPILACAKTIR.