



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



Sayı : E-90852262-105.03-377046
Konu : Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 4784 Parsel UİP Değişikliği

06.03.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 37 sayılı kararı ile reddedilen, Mahmutlar Mahallesi, 4784 parselin yapılaşma koşullarında 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 Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: R6h15H-L1FgwY-ThDo9U-eHjwF1-7gjullj4 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
		2024	02-01-2024
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
37			

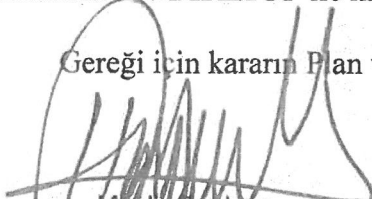
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 26-12-2023 E.9040


İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.12.2023 tarih ve 5 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs; Mahmutlar Mahallesi 4784 Numaralı Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli **OYBİRLİĞİ** 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.

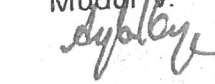

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

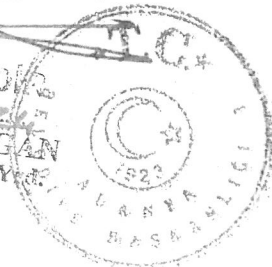

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İşçi


Alanya Belediye Başkanlığına
02.01.2024 Tarih ve 37 nolu Meclis Kararı
08/01/2024 Tarihinde Kaymakamlığınız
İmar Komisyonları Defterine 37 nolu
Kararı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü


ASLI GİRDİ
09/01/2024
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yard.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ

MAHALLE ADI: MAHMUTLAR MAH.

ADA/PARSEL NUMARASI: 0/4784

PAFTA NUMARASI: P28-A-02-B-2-D / P28-A-02-B-2-A

MEVCUT PLAN

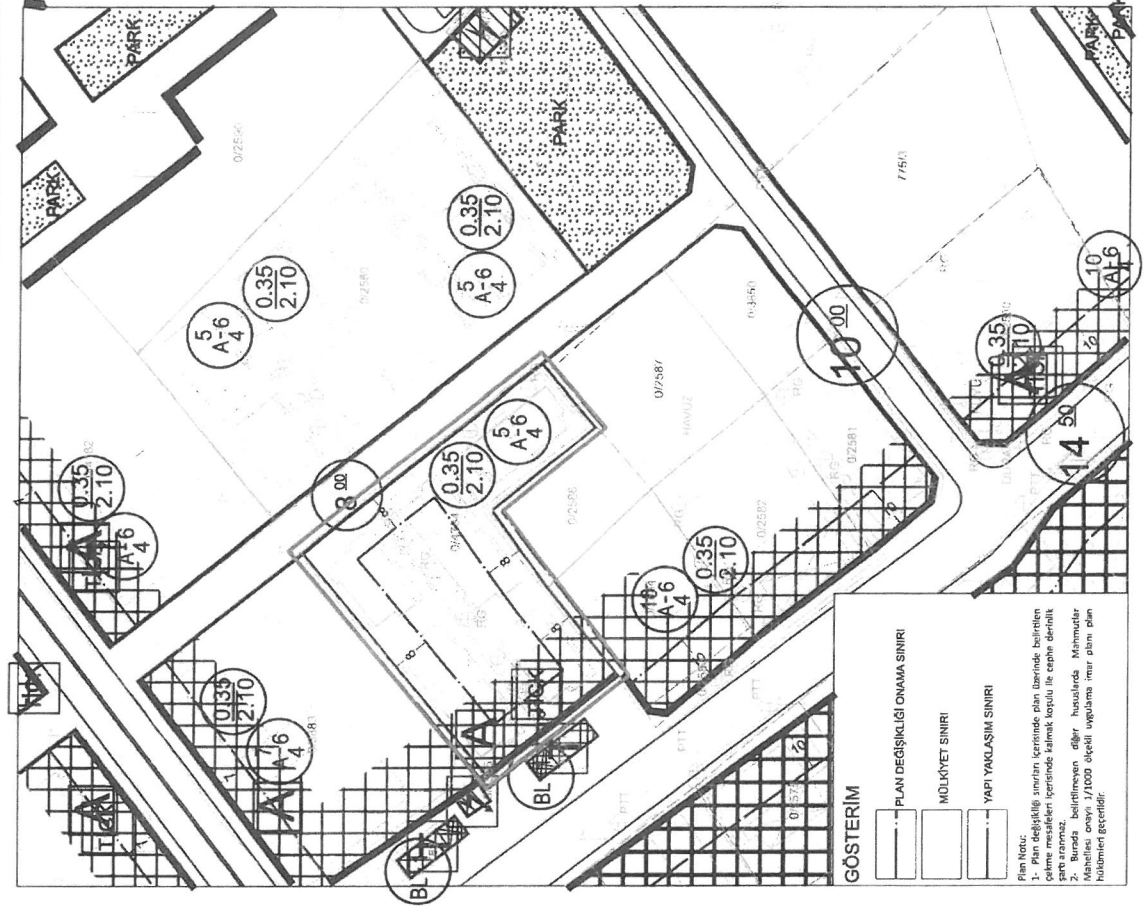


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ

4784 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

ÖNERİ PLAN



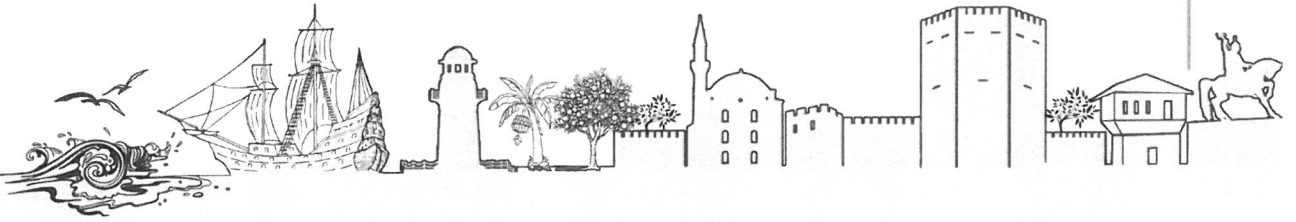
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- - - MÜLKİYET SINIRI
- ... YARI YAKLAŞIM SINIRI

Plan Notu:

- 1- Plan değişikliği mevcut imar planı üzerinde belirtilen ölçüme mesafeleri içerisinde katılmak koşulu ile cepte demirlik gerektirmez.
- 2- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Mevmutlar Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine göre yapılır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ 4784 NUMARALI
PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Mahmutlar Mahallesi

Ada/Parsel: 4784 Numaralı Parsel

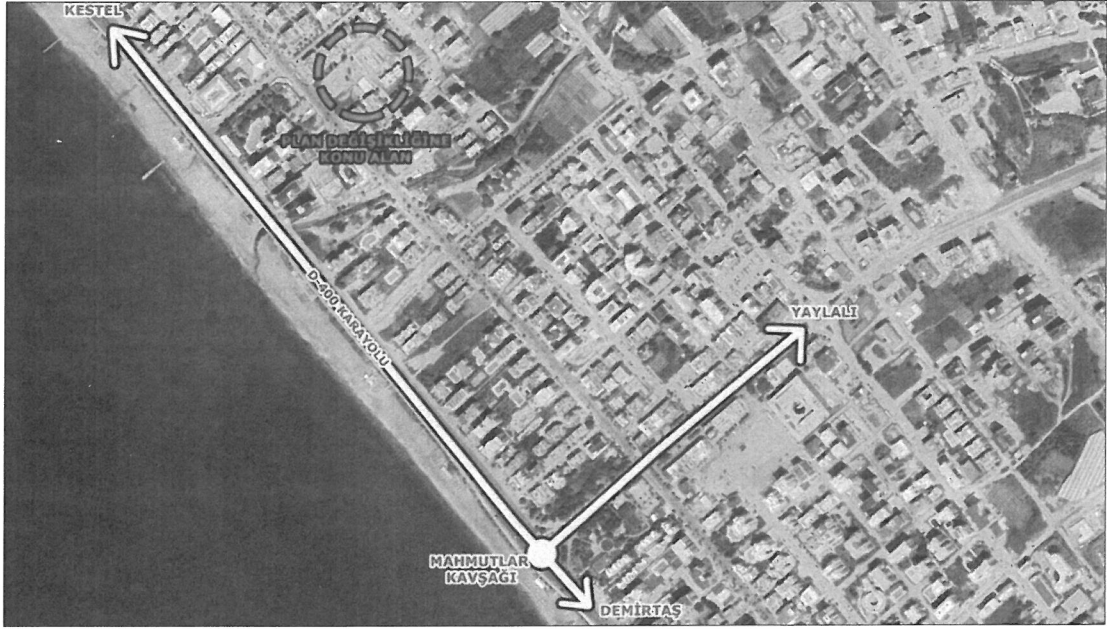
Pafta Numarası: P28-A-02-B-2-D / P28-A-02-B-2-A

Açıklama: Plan değişikliğine konu alanda kentsel dönüşüm uygulaması yapılacaktır ancak mevcut yapılaşma koşulları yetersiz kalmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHMUTLAR MAHALLESİ 4784 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-02-B-2-D / P28-A-02-B-2-A no'lu paftalarda yer alan, yaklaşık 0,2 ha alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde Mahmutlar Menderes bulvarı kavşağının yaklaşık 700 metre kuzeybatısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 4784 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır.



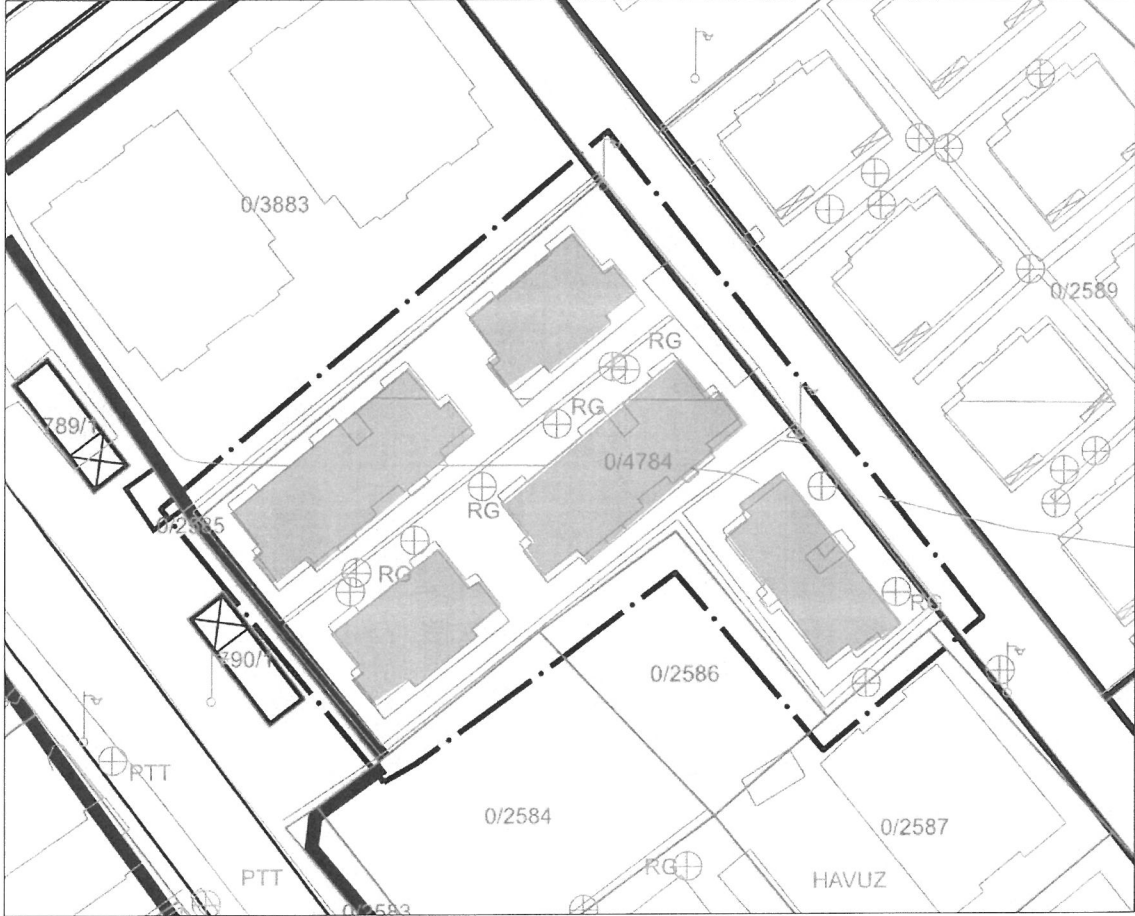
Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alanda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca kentsel dönüşüm çalışması başlatılmıştır. Mevcut durumda içerisindeki riskli binalar yıkılmış olup parsel yeniden yapılaşacaktır. Ancak mevcut yapılaşma koşulları neticesinde oluşan yapı ile mülk sahiplerinin talepleri ve daire büyüklük ve sayıları uyuşmamaktadır. Bu nedenle plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmaktadır.



Şekil 3. 4784 Numaralı Parsel içerisinde kentsel dönüşüm kapsamında yıkılacak yapılar

Parsel içerisinde yıkılmasından önce 5 adet yapı yer almaktadır. 3 adet yapıda katta ikişer adet daire yer alırken 2 yapıda da katta üçer adet daire yer almaktadır. Toplamda 5 adet yapı birlikte değerlendirildiğinde katta 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 5 adet yapının her biri 5 kat olup toplamda parsel içerisinde konut kullanımlı 60 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapılar içerisinde yer alan bağımsız bölüm büyüklükleri farklı olsa da ortalama daire büyüklüğü yaklaşık 62 m²'ye denk gelmektedir. 60 adet bağımsız bölüm farklı maliklere ait olması nedeniyle her bir bağımsız bölüme bir adet daire verilmesi gerekmektedir.

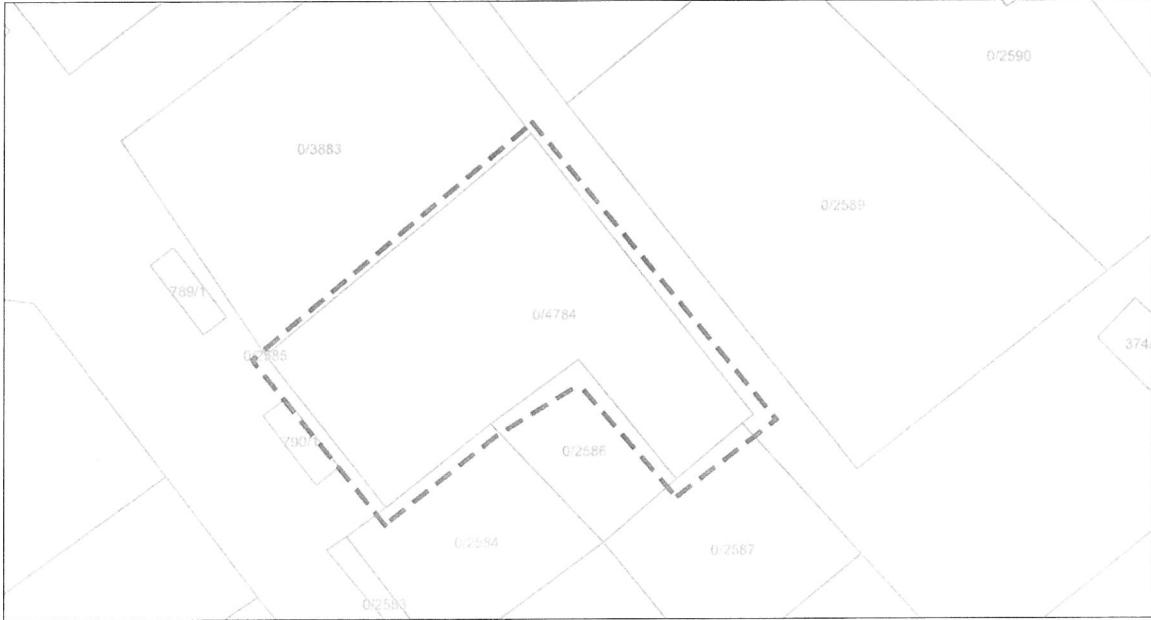
Parsel içerisinde bu veriler ışığında mülk sahiplerine 60 daire oluşturulup ayrıca müteahhit firmaya günümüz ekonomik koşullarda bu yapının tamamlanabilmesi amacıyla oluşturulacak bağımsız bölüm sayısı dikkate alındığında yapının 12 katlı dahi yapılsa çekme içerisinde emsale konu yapı sığmasına karşın plan notu ile minimum daire büyüklüğü 50 m² olarak sınırlandırılmasından dolayı yatırım maliyetlerinin geri dönüşümünün hızlı şekilde sağlandığı ve karlılık düzeyinin istenen seviyede oluşacağı daire sayısına ve cephe büyüklüklerine erişilememektedir. Plan notları ile mahalle sınırları

içerisinde maksimum cephe derinlik büyüklüğü 35 metreye 35 metre olarak belirlenmiştir. Parsel şekli itibari ile çekmelerden sonra yapılaşılabilir yapı taban alanı 16 metreye 35 metre olarak çıkmaktadır. Mülk sahiplerine verilecek daire büyüklükleri ve adedi ayrıca minimum daire büyüklüğü hesaplandığında 16x35 metre blok içerisinde oluşturulabilen daire sayısı 88 çıkmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 60 adedi mülk sahiplerinin olurken geriye kalan 28 adet bağımsız bölüm müteahhit firmaya kalmaktadır. Her ne kadar müteahhit firmaya m² olarak hakkeşlerinin büyük kısmını alsa da aslında günümüz ekonomik koşullarında büyük dairelerin satışı çok zor olmakta ve küçük daire ye oranla maddi karşılığı daha aşağılarda kalmaktadır. Bu nedenle projenin uygulanabilirliği kalmamaktadır. Yapılan anlaşma gereği ise kat planları oluşturulmuş ve parsel içerisinde ki yapıların yıkımı gerçekleştirilmiştir.

Yakın geçmişte yaşadığımız depremlerde yaşanan kayıplar dikkate alındığında mevcut yapıların riskli yapı olarak yıkılması ne kadar önemli ise bu yapılar içerisinde yer alan daire sahiplerinin evlerinin teslim edilmesi de bir o kadar önemlidir. Bu kapsamda parsel içerisinde toplam inşaat alanı, kat sayısı değiştirilmeksizin yalnızca yapılacak yapının cephe ve derinlikleri değiştirilmek sureti ile daha yaşanabilir ve uygulanabilir bir yapının oluşturulabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu parselde 18. Madde uygulaması tamamlanmış olup kayıtlara işlenmiştir. 1108 ada 1 numaralı parselin tapu alanı büyüklüğü 2472 m²'dir. Parsel içerisindeki riskli yapılar yıkılmış olup fiili anlamda alan bos durmaktadır.



Şekil 4. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan notları ile mahalle sınırları içerisinde maksimum cephe derinlik büyüklüğü 35 metreye 35 metre olarak belirlenmiştir. Parsel şekli itibari ile çekmelerden sonra yapılaşılabilir yapı taban alanı 16 metreye 35 metre olarak çıkmaktadır. Mülk sahiplerine verilecek daire büyüklükleri ve adedi ayrıca minimum daire büyüklüğü hesaplandığında 16x35 metre blok içerisinde oluşturulabilen daire sayısı 88 çıkmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlerin 60 adedi mülk sahiplerinin olurken geriye kalan 28 adet bağımsız bölüm müteahhit firmaya kalmaktadır. Her ne kadar müteahhit firmaya m² olarak hakkeşlerinin büyük kısmını alsa da aslında günümüz ekonomik koşullarında büyük dairelerin satışı

çok zor olmakta ve küçük daire ye oranla maddi karşılığı daha aşağılarda kalmaktadır. Bu nedenle projenin uygulanabilirliği kalmamaktadır. Yapılan anlaşma gereği ise kat planları oluşturulmuş ve parsel içerisinde ki yapıların yıkımı gerçekleştirilmiştir.

Yakın geçmişte yaşadığımız depremlerde yaşanan kayıplar dikkate alındığında mevcut yapıların riskli yapı olarak yıkılması ne kadar önemli ise bu yapılar içerisinde yer alan daire sahiplerinin evlerinin teslim edilmesi de bir o kadar önemlidir. Bu kapsamda parsel içerisinde toplam inşaat alanı, kat sayısı değiştirilmeksizin yalnızca yapılacak yapının cephe ve derinlikleri değiştirilmek sureti ile daha yaşanabilir ve uygulanabilir bir yapının oluşturulabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan değişikliği 0/4784 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır. Yapılan bu plan değişikliği ile:

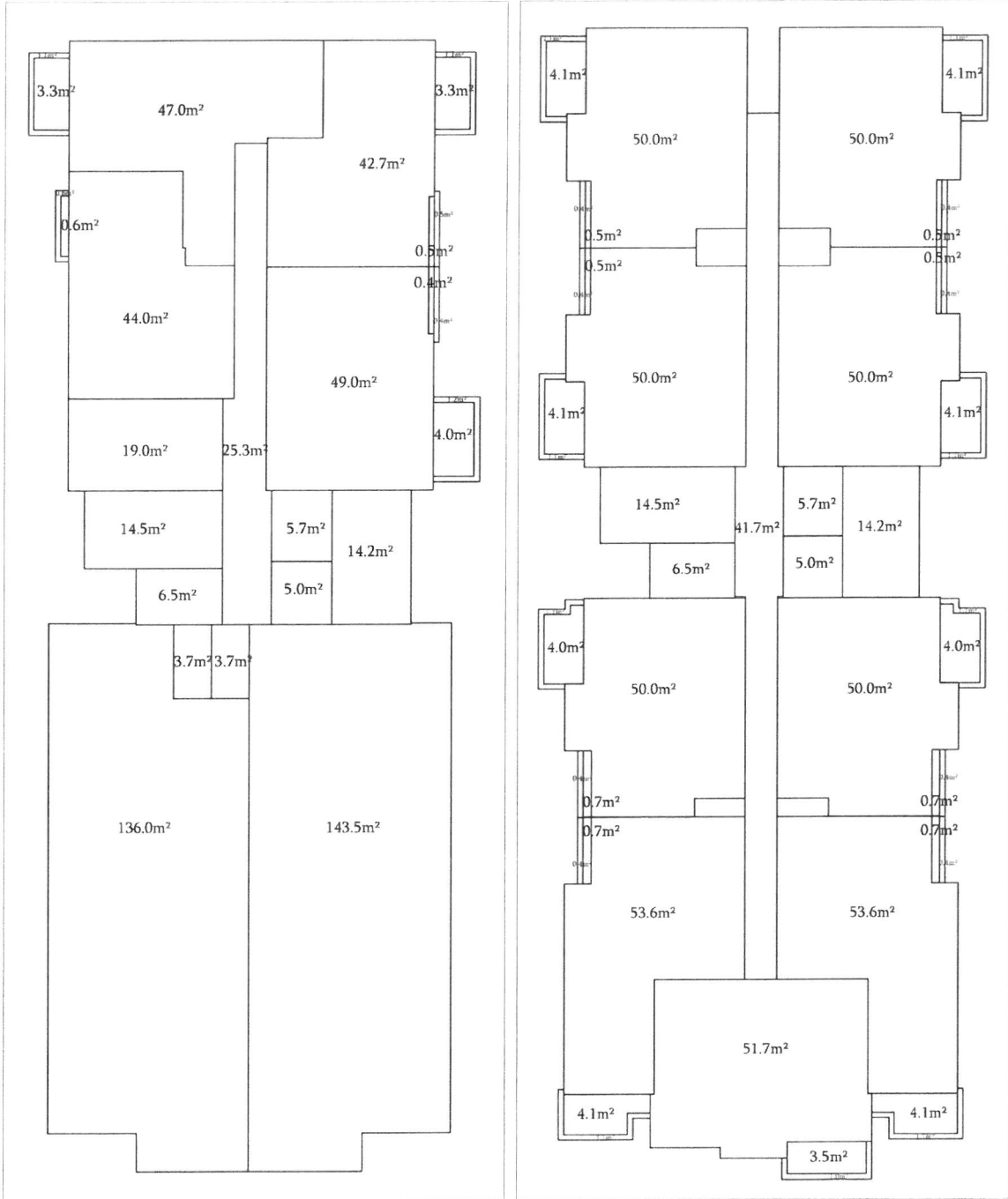
- Riskli yapı olarak belirlenen 5 adet yapının dönüşümünün sağlanması
- 60 adet bağımsız bölümün yenilenmesi
- 60 ailenin daha sağlıklı ve yaşanabilir konutlara kavuşmasının sağlanması
- Bölgedeki otopark sorunun kısmen yapı bazında azaltılması
- Ortak kullanımındaki sosyal alanlar ile daha yaşanılabilir yapıların oluşturulması
- Başlamış olan yatırımın devamlılığının sağlanması

Amaçlanmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile yapıda inşaat alanı ve kat sayısı arttırılmamakta yalnızca yapılan plan değişikliği ile yapı bloğunun ölçüleri değiştirilmektedir.

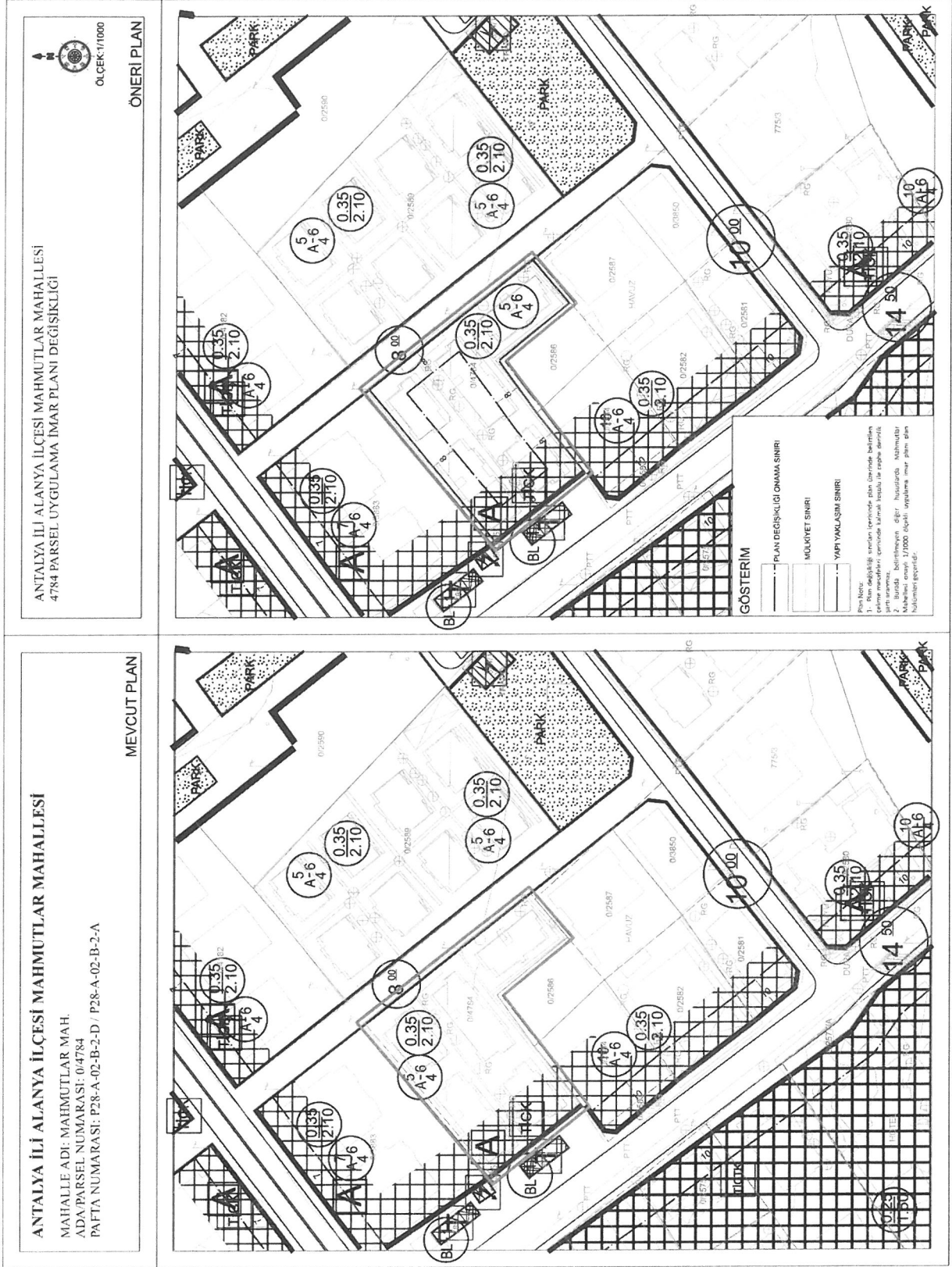
Tüm bu gerekçeler doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile onaylı uygulama imar planında bulunan 4784 numaralı parsel içerisine çekme mesafeleri tanımlanmış (kütle belirlenmiş) ve aşağıdaki plan notları oluşturulmuştur.

- Plan değişikliği sınırları içerisinde plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile cephe derinlik şartı aranmaz.
- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Mahmutlar Mahallesi onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri geçerlidir.





Şekil 5. Parsel içerisinde oluşturulabilen yapının zemin kat ve üst kat bağımsız bölüm yerleşim planı



Şekil 6. Mahmutlar Mahallesi Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 4784 Numaralı Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

Hazırlayan

A Grubu Plancı