



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 37 sayılı kararı ile reddedilen, Mahmutlar Mahallesi, 4784 parselin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 37 sayılı kararı ile reddedilen, Mahmutlar Mahallesi, 4784 parselin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

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			

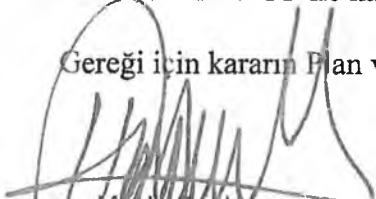
Konu : **İmar Planı Değişikliği Talebi**

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


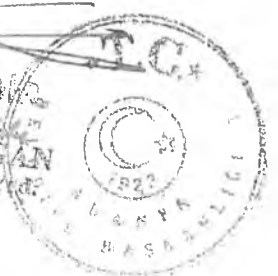

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İşçi


Alanya Belediye Başkanlığı
02.01.2024 Tarih ve 37 nolu Meclis Kararı
08.01.2024 Tarihinde Kaymakamlığımıza
İmar Planı Kararı Defterine 37 nolu
Talebi yazılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü.



Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yardımcısı


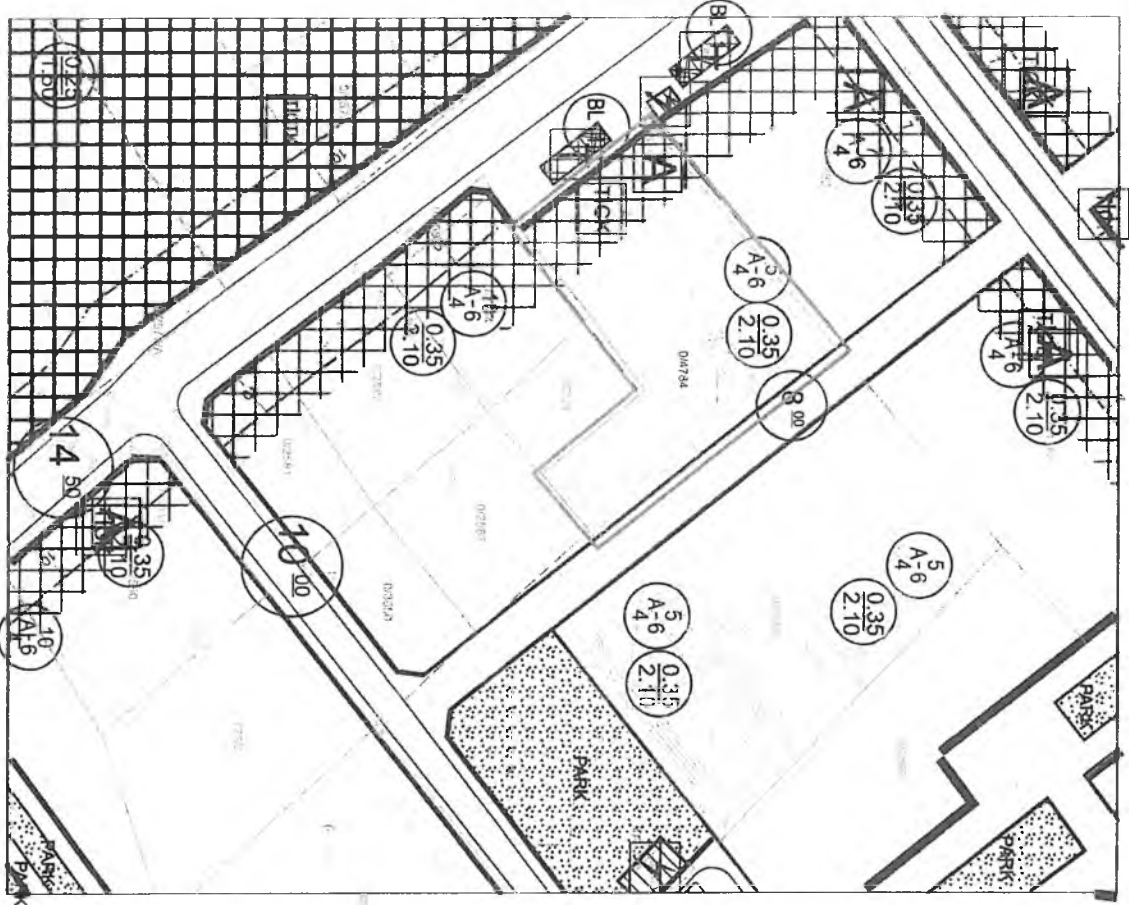
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ

MAHALLE ADI: MAHMUTLAR MAH.

ADA/PARSEL NUMARASI: 04784

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

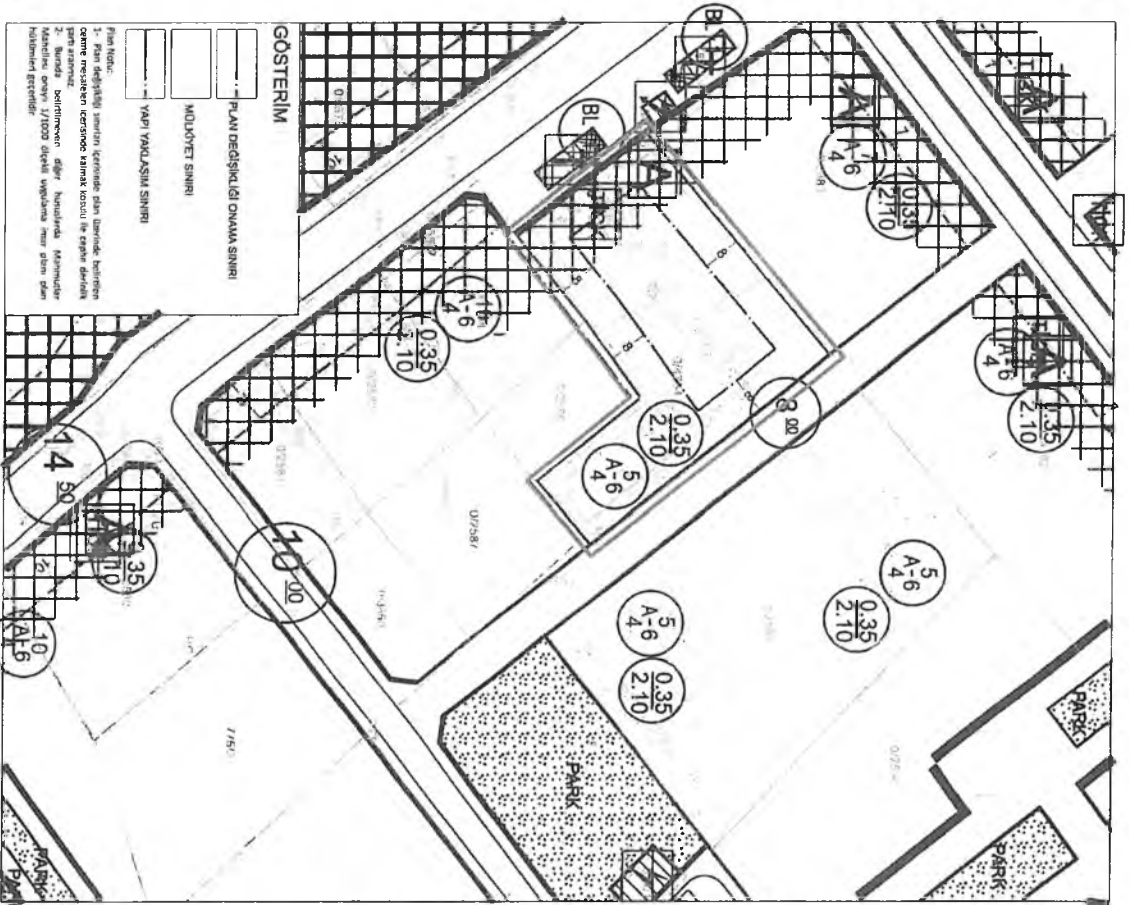
MEVCUT PLAN



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

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/1000



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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.



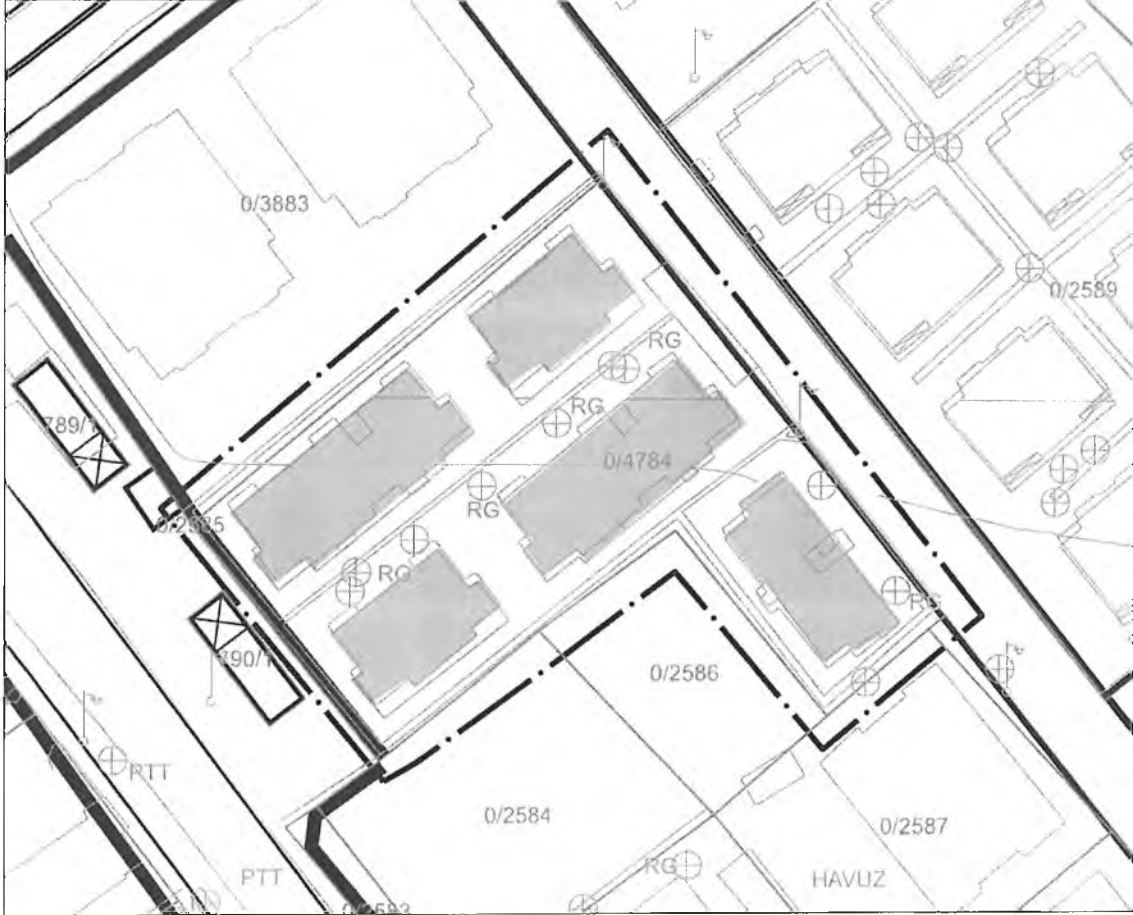
Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafı

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.

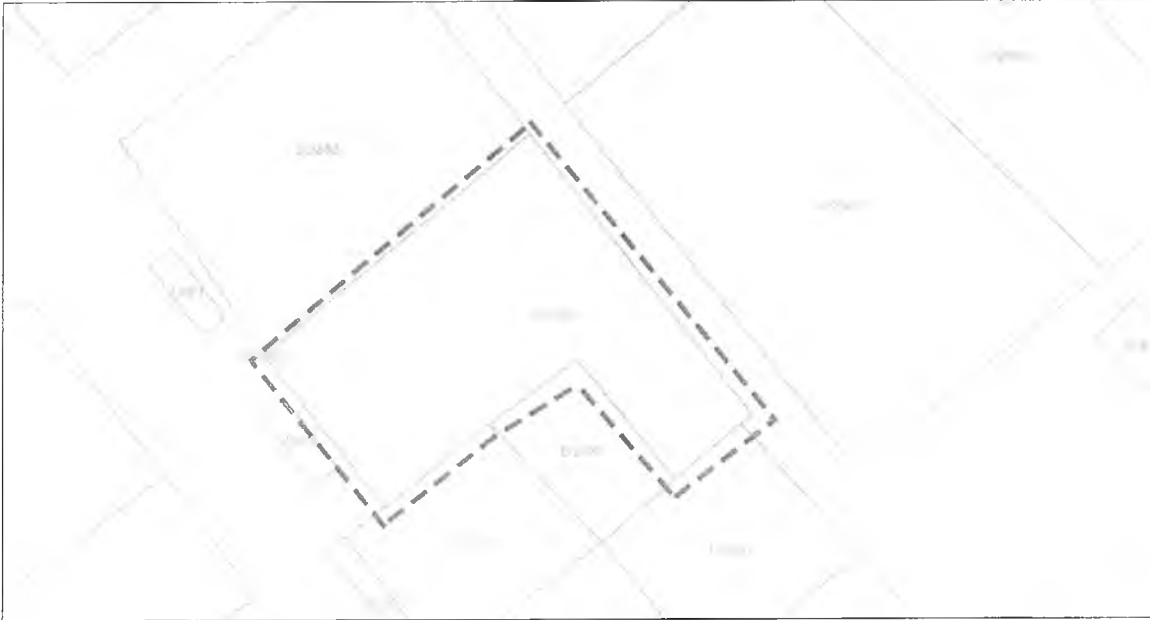
Parsel içerisinde bu veriler ışığında mülk sahiplerine 60 daire oluşturulup ayrıca müteahhit firmaya günümüz ekonomik koşullarda bu yapının tamamlanabilmesi amacıyla oluşturulacak bağımsız bölüm sayısı dikkate alındığında yapının 12 katlı dahi yapılsa çekme içerisinde emsale konu yapı sığmasına karşın 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:

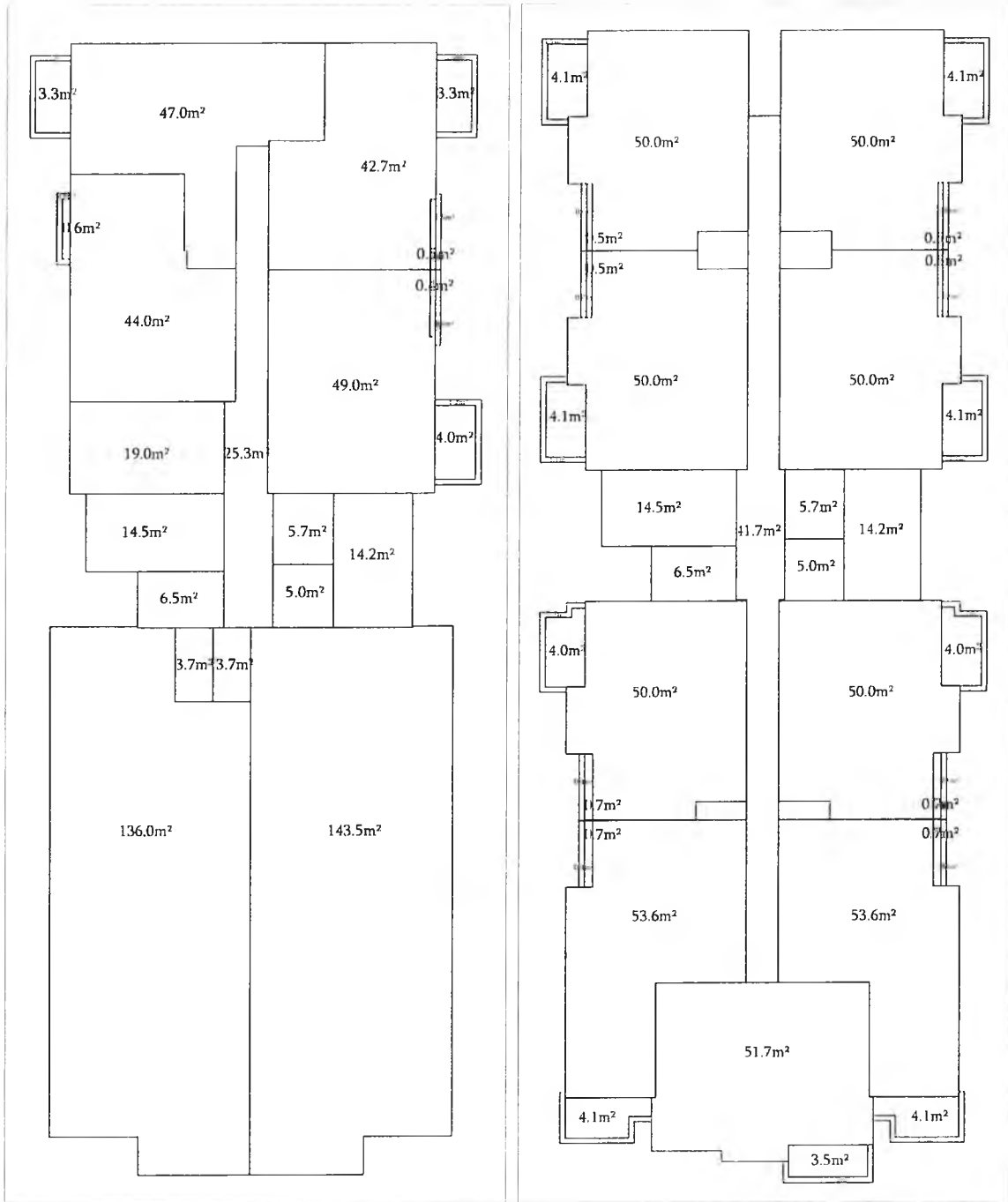
- Riskli yapı olarak belirlenen 5 adet yapının dönüşümünün sağlanması
- 60 adet bağımsız bölümün yenilenmesi
- 60 ailenin daha sağlıklı ve yaşanabilir konutlara kavuşmasının sağlanması
- Bölgedeki otopark sorunun kısmen yapı bazında azaltılması
- Ortak kullanımındaki sosyal alanlar ile daha yaşanılabilir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

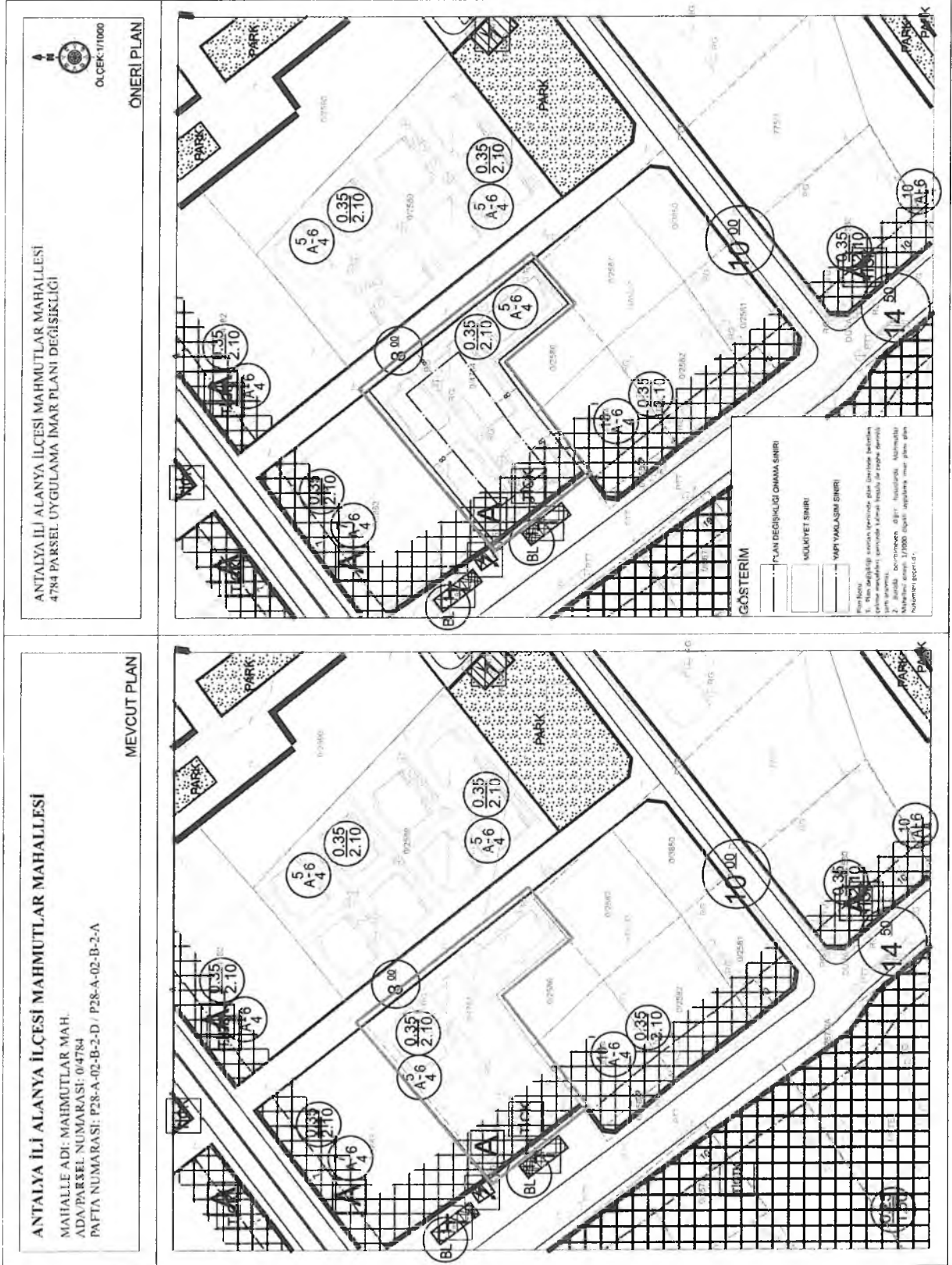
Tüm bu gerekçeler doğrultusunda yapılan plan değişikliği ile onaylı uygulama imar planında bulunan 4784 numaralı parsel içerisinde çekme mesafeleri tanımlanmış (kütle belirlenmiş) ve aşağıdaki plan notları oluşturulmuştur.

- 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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya
Mahalle : Mahmutlar
Alan : 0.2 ha
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisi'nin 02.01.2024 tarih ve 37 sayılı kararı ile uygun görülmeyen; Mahmutlar Mahallesi 4784 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı" olarak, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise kısmen "Konut Alanı" kısmen "Ticaret + Konut Alanı" olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; "Ticaret+Konut Alanı, Konut Alanı (Ayrık Nizam 6 kat, 0,35/2,10 ve çekme mesafeleri ön bahçe 5 metre ve yan bahçeler 4 metre) olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; Mahmutlar mahallesi 4784 parselde kentsel dönüşüm çalışması başlatılmış olup; mevcut yapılaşma koşullarına göre oluşan yapı ile daire büyüklük ve sayıları uyuşmadığı belirtilmiş ve plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu parselde 5 adet yapı bulunmakta olup; her yapıda 12 adet bağımsız bölüm bulunduğu, toplamda 60 adet konut kullanımlı bağımsız bölüm yer aldığı tespit edilmiştir. Plan değişikliği ile parsel içinde toplam inşaat alanı, kat sayısı değiştirilmeden sadece yapının cephe ve derinlikleri değiştirilmiş olup; toplam 60 adet olan bağımsız bölüm, 88 adet bağımsız bölüm olacak şekilde ve her cepheden çekmeler 8 metre olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Ayrıca "Plan değişikliği sınırları içerisinde plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile cephe derinlik şartı aranmaz." Plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.04.2024

Elif VAROĞLU
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalva.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalva-bld.gov.tr planlama@antalva.bel.tr