



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 344 ada 1 parselin 50 metrelik yoldan çekme mesafesinin 10 metre olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 344 ada 1 parselin 50 metrelik yoldan çekme mesafesinin 10 metre olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	01-11-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		299	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 27-10-2023 E.7731

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.10.2023 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Oba Mahallesi 344 ada 1 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekliyle değiştirilerek F.Melike NAZİFOĞLU, Merve BAYSAL, Erkan DEMİRCİ'nin KABUL, Didem Dim ÖZALTIN'ın "İlk planlama sırasında 7 metre çekme mesafesine göre parsellasyonlar yapılmıştır. Dolayısıyla söz konusu parselde sığırta çekme mesafelerinin sürekli müdahale edilmesinden dolayı mağduriyet görülmektedir. Ancak yapılacak olan çekme mesafesi değişikliğinin tek parsel üzerinde uygulanması plan bütünlüğünü bozmaktadır. Alınan kararın sadece tek parsel özelinden olmasından dolayı" ÇEKİMSER oylarıyla, oyçokluğu ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Serkan SALVUR' un KABUL, Mehmet Ali KİRİŞ, Alper BİRER, Muammer ÖZBUDAK, Arif TOK, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ' nin RED, Hacı Mevlüt ZAVLAK, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Hasan BASAR, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK, Alper KAN' ın ÇEKİMSER oyları Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU 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
Deim İşçi

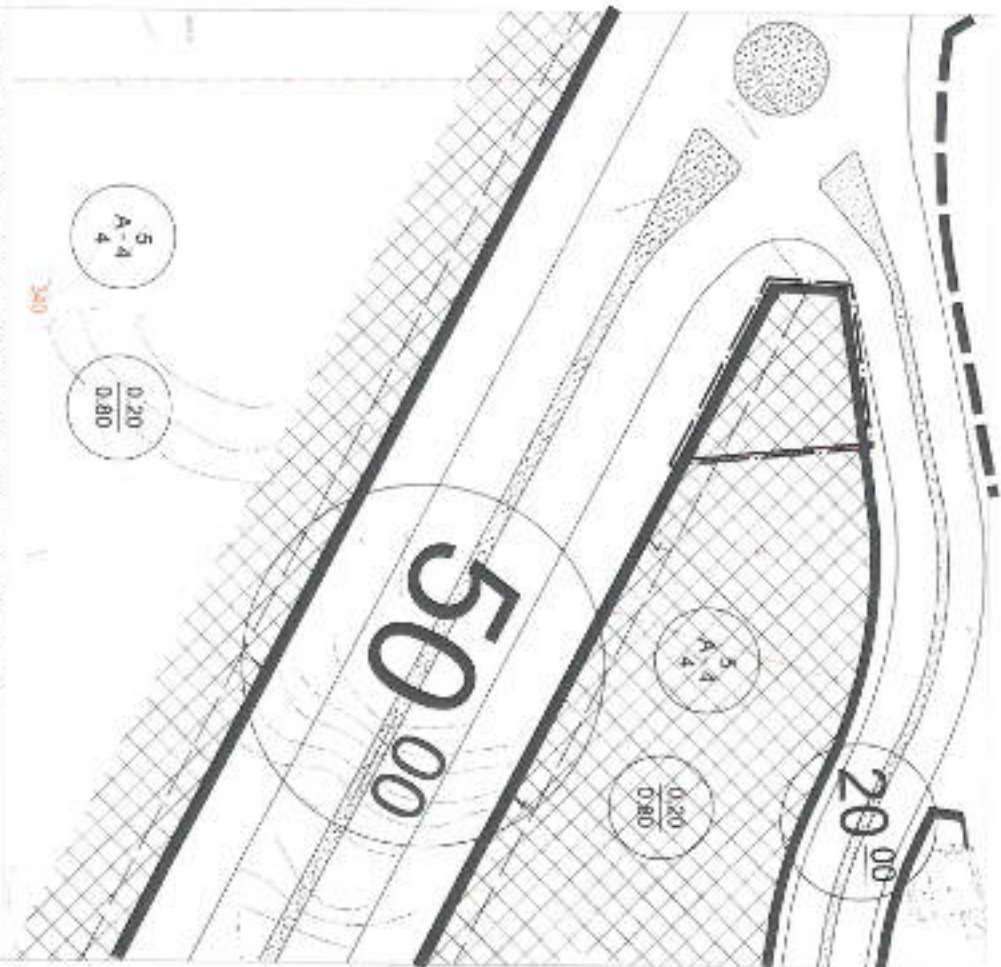
Alanya Belediyesi Başkanlığı'na
01.11.2023 Tarih ve 299 nolu Meclis Kararı
09.11.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 299 no'dan
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü V.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL 344 ADA 1 NO LU PARSEL

PAFTA NO: 20-M-3-C

MEVCUT PLAN



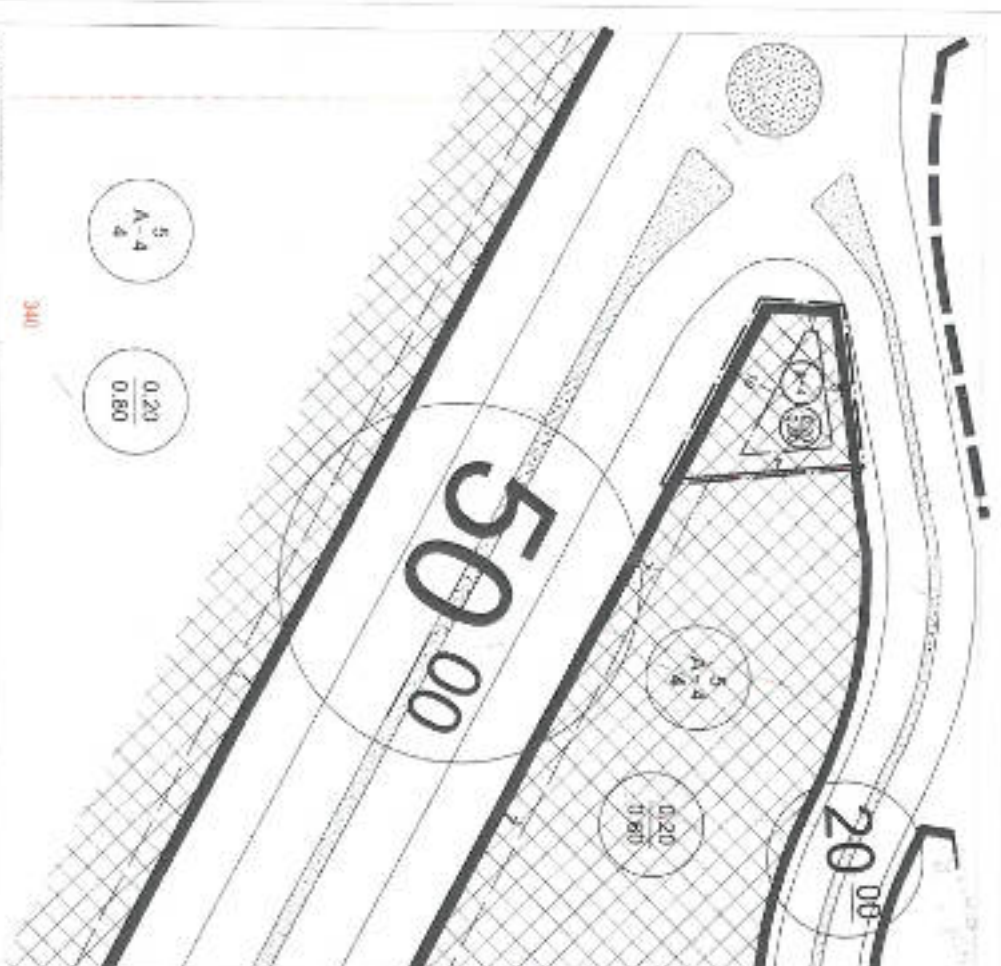
ÖZEL YATIRILAN ALANIN (PARSELİN) 1/1000 ÖlçÜMÜ İZGİSİZ İMAR PLANI VE AKAR SU PLANI (DİJİTAL) RESİMİ

D.1.3.5. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında 15/100 mülkiyet oranında diğer bölgeye de plan için izin verilen yapı yüksekliği maksimum 20 m'dir. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında yapı yüksekliği diğer bölgeye de maksimum 20 m'dir. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında yapı yüksekliği diğer bölgeye de maksimum 20 m'dir. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında yapı yüksekliği diğer bölgeye de maksimum 20 m'dir.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- DİJİTAL SINIR
- MEVCUT SINIR
- Yeni YATIRILAN ALAN SINIRI
- TOBALET - KONUT ALANLARI

PLAN NOTLARI
1. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında 15/100 mülkiyet oranında diğer bölgeye de plan için izin verilen yapı yüksekliği maksimum 20 m'dir. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında yapı yüksekliği diğer bölgeye de maksimum 20 m'dir. Her yıl için gerçekleştirilen 50/50 mülkiyet paylaşımında yapı yüksekliği diğer bölgeye de maksimum 20 m'dir.

Handwritten signatures and notes in blue ink.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
344 ADA 1 NUMARALI PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU





Şekil 3. Parselin Görünümü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu 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 düşük (51-150 kişi/ha) yoğunluktadır.

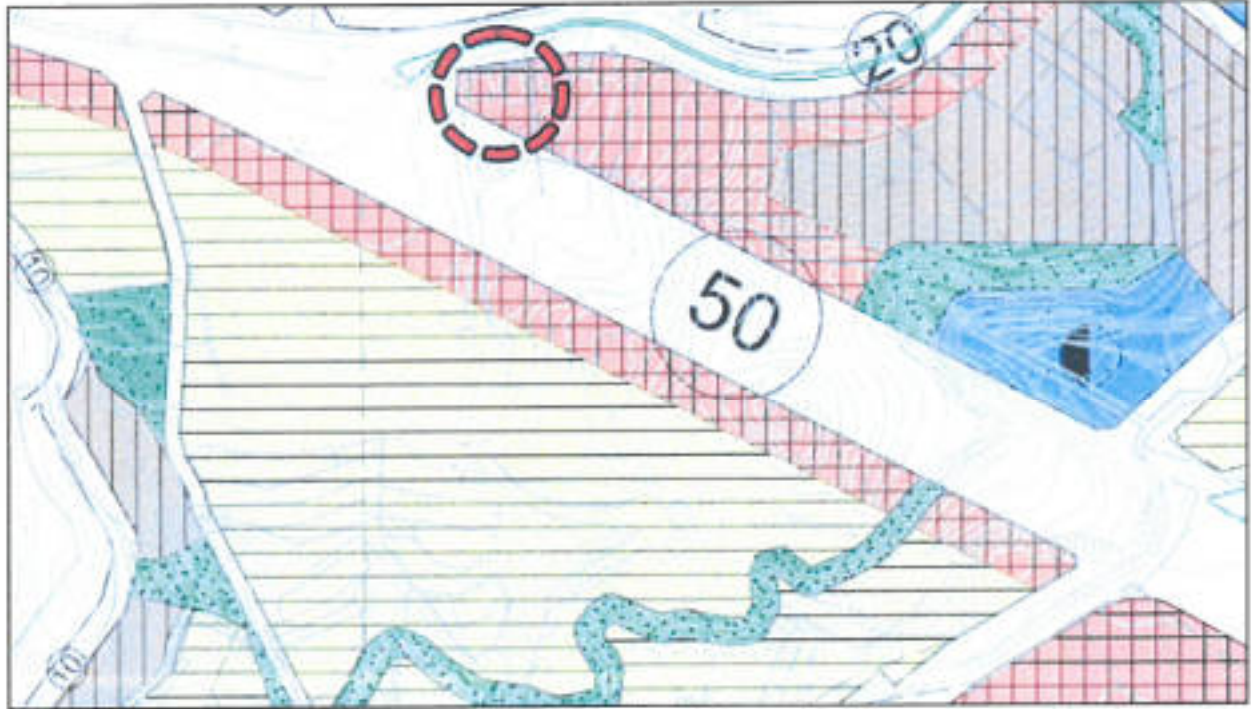


Şekil 4. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parselde 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Mülga Oba Belediyesi tarafından 01.02.2007 tarihinde 21 numaralı belediye meclis kararı ile onaylanmıştır. Oba (Antalya) Çarşamba Mahallesi İlave 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve İlave 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı adı altında onaylanan planlarda taşınmaza konut+ticaret alanı olarak fonksiyon getirilmiştir. Taşınmazın güneyindeki çevre yolu karayolları projesine uygun olarak 50 m, kuzeyindeki Oba-Çıplaklı yolu ise 20 metre olarak planlanmıştır. 1/1000 Ölçekli ilave uygulama imar planıyla taşınmazı da kapsayan alanda TAKS:0.20, KAKS:0.80, Ayırık nizam 4 kat olarak yapılaşma hakkı tanımlanmıştır. Plan üzerinde genel uygulamada yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m olarak belirlenmesine rağmen, eklenen plan notuyla 50 m genişliğindeki yol kenarından (Karayolu) yapı yaklaşma mesafesinin 7 m olarak uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Karayolu yapı yaklaşma mesafesinin 7 m olarak tanımlanmasının ardından Alanya Belediye Meclisi'nin 03.02.2015/43, Antalya Büyükşehir Meclisi'nin 07.06.2015/ 505 sayılı kararlarıyla onaylanan

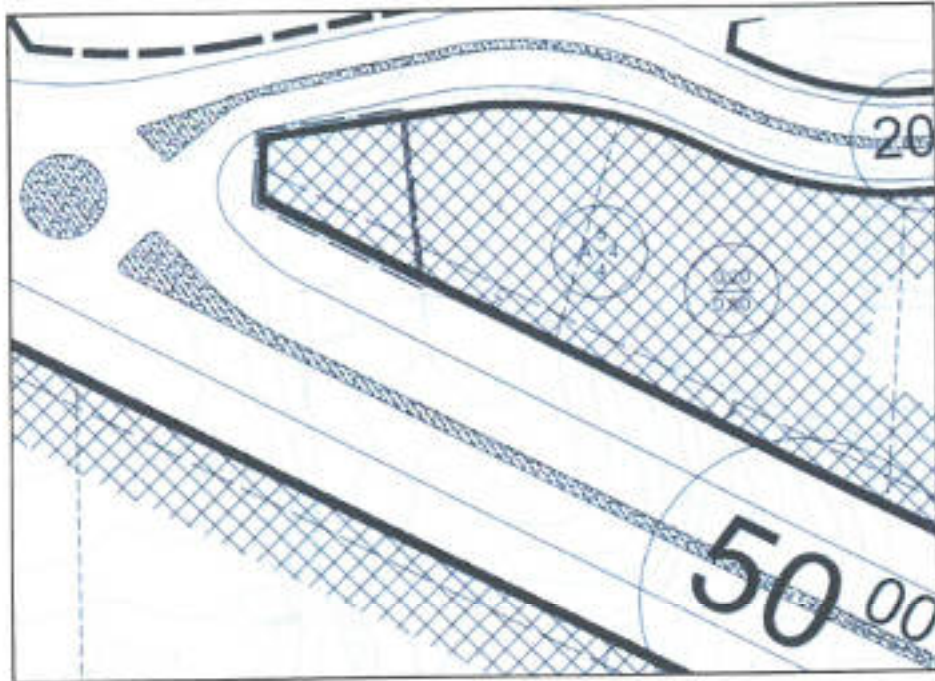
plan hükümleri revizyonunda plan üzerindeki gösterime bakılmaksızın (plan üzerinde 7 m) karayolundan çekme mesafesi 15 m olarak kesinleşmiştir. Kesinleşen plana göre uygulama yapıldıktan sonra tespit edilen aksaklıkların giderilmesine yönelik plan hükümlerinde yeniden plan değişikliği yapımı zorunluluğu oluşması üzerinde hazırlanan plan hükümleri değişikliği dosyası 07.06.2016/155 sayılı Alanya Belediye Meclis kararıyla birlikte onanmak üzere Antalya Büyükşehir Belediyesine sunulmuştur. Dosya büyükşehir belediyesinde iken çevre yolu kenarındaki yapı yaklaşma mesafesinden kaynaklı bazı parsellerde yapılaşmama sorununun tespiti üzerinde Alanya Belediyesi tarafından 01.12.2016 tarih ve 3264-25546 sayılı yazı ile büyükşehir belediyesine ilave yazı yazılmıştır. Söz konusu yazıyla devam eden incelemeye ek olarak çevre yolu kenarındaki yapı yaklaşma mesafesinin tekrar önceki planlarda olduğu gibi 7 m.ye düşürülmesi talep edilmiştir. Büyükşehir belediyesi ilave yazıyla birlikte daha önce sunulan plan hükümleri değişikliği talebini birlikte inceleyerek bir takım değişikliklerle onaylamıştır. Bu onayın ardından plan değişikliğine konu taşınmazda ve çevre yolu kenarında yapı yaklaşma mesafesi yeniden 7 m olarak kesinleşmiştir. Aynı plan hükümlerinde son olarak yapılaşmaya ve emsal kullanımına ilişkin hususlarda değişiklik yapılarak Alanya Belediye Meclisi'nin 03.11.2020/255 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.02.2021/130 sayılı kararı ile değişiklik yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile D.1.1.3. numaralı madde ile yapı yaklaşma mesafeleri 50 metrelik karayolunda yeniden 15 m olarak belirlenmiştir. Halen Oba Mahallesi'nde çevre yolundan yapı yaklaşma mesafesi 15 m olarak uygulanmaktadır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

D	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
D.1	MESKÜN VE GELİŞME KONUT ALANLARI
D.1.1	AYRIK NIZAM ALANLAR
D.1.1.1	Planda "A" sembolü ile gösterilen meskün ya da gelişme konut alanlarıdır. Sadece emsal (E) belirtilmiş yapı nizamı belirlenmeyen yapı adalarında da ayrık nizamı yapılaşma koşullarına uyulur.
D.1.1.2	Plan üzerinde tanımlı taban alanı katsayısı (TAKS), kat alanı katsayısı (KAKS), yapı emsal (E) ve kat adedine göre yapılaşma izni verilecektir.
D.1.1.3	Yapı yaklaşım mesafesi 50,00 metrekil karayolundan 15,00 metre olacaktır. Diğer bölgelerde ise plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşım mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşım mesafesi tanımlanmamış veya fonksiyon alanları için özel hüküm belirlenmemiş ise, yapı yaklaşım mesafesi 5 metre ve üstünde genişliğe sahip yollardan 5 metre, 5 metrenin altında genişliğe sahip ayrıca yapı yollarından 4 metre olacaktır. Sosyal altyapı alanlarına (İşitir, Kütüphane, Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı vb) komşu konut parsellerinde, konut yaklaşım izni belirlenmiş yan bahçe ve koridor/cevizlik ile sınırlanacaktır.
D.1.1.4	Yan bahçe mesafesi 4 katta kadar olan yapılarda en az 4 metredir. Tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her bina ve kat için 0,50 metre artırılmak suretiyle hesaplanacaktır.

Şekil 6. Oba Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu
(Alanya Belediyesi ve ABB Onaylı)



Şekil 7. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

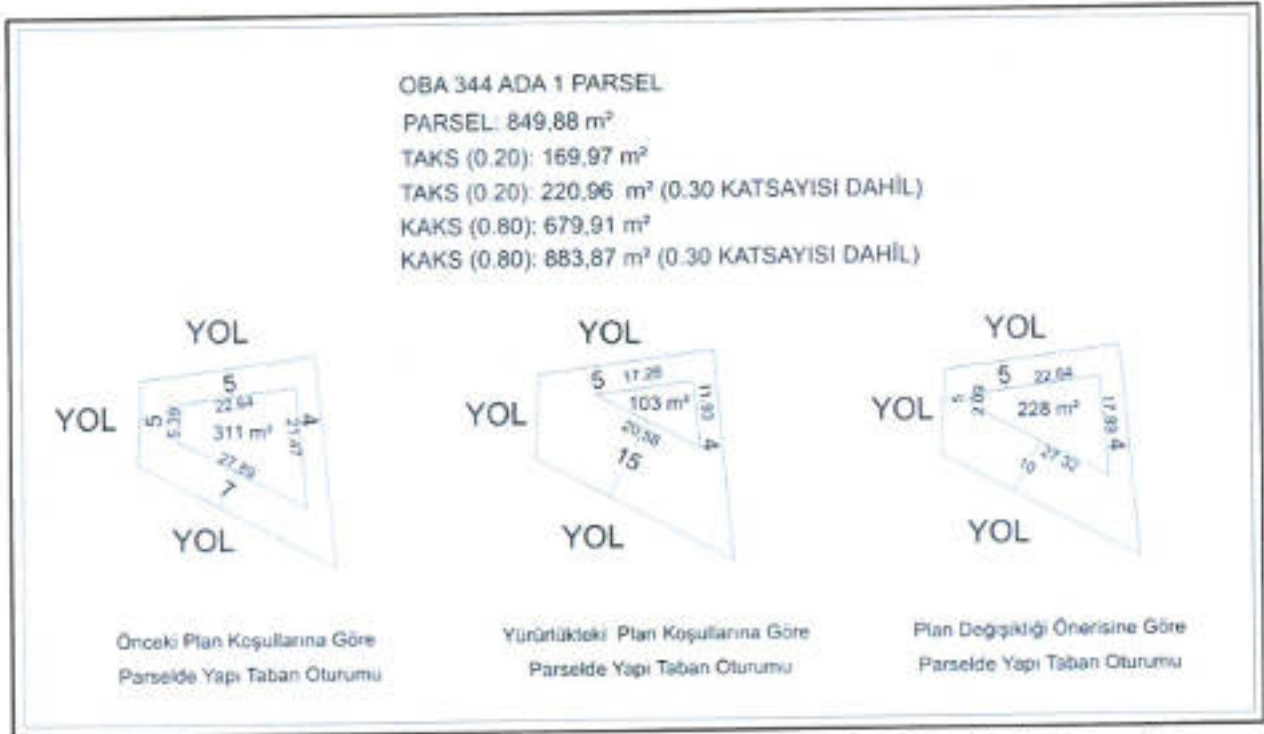
Yapılan imar planları doğrultusunda bölgede imar uygulaması imar kanununun 18. Maddesi kapsamında tamamlanarak planlamaya konu alan arsa vasfına dönüşmüştür. İmar uygulamasının yapıldığı dönemde taşınmazın bulunduğu imar planında yapı yaklaşım mesafesi, karayolundan 7 m, diğer yollardan 5 m, komu parselden ise 4 m olarak belirlendiğinden imar parselinin cephe ve derinlikleri buna göre belirlenmiştir. Yani halen tescilli olan parsel önceki imar planı koşulları esas alınarak oluşturulmuştur. Yukarıdaki yapı yaklaşım mesafelerinin uygulanması durumunda parselin yapılaşmaya ilişkin herhangi bir sorunu bulunmamaktadır. Ancak daha sonra defaatle yapılan plan değişiklikleri nedeniyle yapı yaklaşım mesafesinin karayolundan önceden 7 m iken, 15 m'ye çıkarılması parselin yapılaşamaz duruma düşmesine sebep olmuştur. Bahse konu plan hükümleri revizyon çalışması yapılırken oluşmuş imar parselleri ve imar planı paftaları üzerinde yeterli analiz yapılmadan bu karar alındığından plan değişikliğine konu taşınmaz mağdur edilmiştir. Mağduriyet durumunun net olarak anlaşılması için önceki plan ve yürürlükteki plana ilişkin yapılaşma analiz çalışması yapılmıştır. Parselde önceki planda belirlenen ve halen de geçerli olan TAKS: 0,20 yapılaşma koşuluna göre 169,97 m² taban

alanı kullanım hakkı bulunmaktadır. Bu alana Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nden gelen 0.30 katsayısı da dâhil edildiğinde parselde kullanılacak yapı taban alanı yüz ölçümü 220,96 m²'ye ulaşmaktadır.

Önceki planda karayolundan 7 m, diğer yollardan 5 m ve komşu parselden 4 m olarak belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması durumunda parselde yapılaşabilir taban alanı büyüklüğü 311 m² olarak gerçekleşmektedir. Bu durumda 220,96 m² olan taban alanı kullanım hakkı rahatlıkla kullanılabilir. Nitekim mevcut parsel de bu koşullara uygun olarak oluşturulmuştur.

Yürürlükteki imar planıyla belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması neticesinde ise karayolundaki yapı yaklaşma mesafesinin 15 m olarak uygulanması sonucunda parselde yapılaşabilir taban alanı büyüklüğü 103 m²'ye düşmekte, ayrıca biçimsel olarak üzerine bina yapmaya uygun olmayan, üçgen formu bir alan ortaya çıkmaktadır. Bu durumda onaylı plan ile belirlenen TAKS ve KAKS yapılaşma koşullarının sağlanması mümkün olamamaktadır.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile önceki planda yapılaşabilir iken, sonradan yapılan plan değişikliği neticesinde yapılaşmaz hale getirilen 344 Ada 1 No'lu taşınmazın eski plan koşullarına dönülerek yeniden yapılaşabilir hale getirilmesi amaçlanmaktadır.



Şekil 8: Önceki Plan, Yürürlükteki Plan ve Plan Değişikliği Teklifine Göre Parselde Yapılaşma Durumu

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle, karayolu kenarındaki yapı yaklaşma mesafesi parselin onaylı plandan gelen TAKS ve KAKS değerleri ile önceden kazanılmış haklar çerçevesinde yapılaşabilirlik durumu esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda karayolundan yapı yaklaşma mesafesi 10 m, diğer yollardan 5 m, komşu parselden ise 4 m olarak plan üzerinde tanımlanmıştır. Yapılan düzenleme sonucunda parselde oluşan yapı yaklaşma mesafelerinin içinde kalan maksimum alan 228 m² olarak gerçekleşmektedir. Form itibariyle bu alanın tamamının kullanımı mümkün olmamakla birlikte üst katlarda yapılacak çıkıntılarla imar planından gelen yapılaşma hakkı kullanılabilir hale gelmiş olmaktadır. Ayrıca yürürlükteki plan notlarında belirlenmiş olan karayolu yapı yaklaşım mesafesinin 15 m olduğuna dair D.1.1.3. no.lu plan notunun bu parselde uygulanmayacağına dair plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

İmar Şehircilik
Kültür ve Turizm Bakanlığı
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü
Mülkiyet ve İmar Genel Müdürlüğü

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
D.1.1.3. no.lu plan notunun bu parselde uygulanmayacağına dair plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

M. Karrem BABAOĞLU BAYAR
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü
Şehircilik ve İmar Genel Müdürlüğü



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Oba Mahallesi
Ada/Parsel : 344 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 01.11.2023 tarih ve 299 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 344 ada 1 parselin 50 metrelik yoldan çekme mesafesinin 10 metre olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2023 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 344 ada 1 parsel özel mülkiyete ait olup toplam 849,88 m² alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları" olarak planlıdır. Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise "Ticaret+Konut (TICK) Alanı" olarak planlanmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise Ayrık Nizam 0.20/0.80 emsalli 4 katlı yapılaşma koşullu karayoluna cephesinden 7 metre çekme şeklinde yapı yaklaşma mesafesi olan "Ticaret+Konut (TICK) Alanı" olarak planlanmıştır.

Oba Mahallesine ilişkin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları D.1.1.3. maddesinde "Yapı yaklaşım mesafesi 50 metrelik karayolundan (plan üzerindeki gösterime bakılmaksızın) 15.00 metre olacaktır." şeklinde belirtilmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre parsel 50 metrelik Karayolu cephesinden 15 metre diğer yoldan 5 metre ve komşu parselden ise 4 metre çekecek şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiş olup taban alanı bu durumda 103 m² olmaktadır.

Plan üzerindeki koşullara göre parsel 50 metrelik Karayolu cephesinden 7 metre diğer yoldan 5 metre ve komşu parselden ise 4 metre çekecek şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiş olup taban alanı bu durumda 311 m² olmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine göre parsel 50 metrelik Karayolu cephesinden 10 metre diğer yoldan 5 metre ve komşu parselden ise 4 metre çekecek şekilde yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiş olup taban alanı bu durumda 228 m² olmaktadır. Diğer yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.12.2023

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.