



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 571 ada 1 parselin yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 571 ada 1 parselin yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına 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 ALTUNBAS
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

Tuzluca Katlıca

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURI TOKUŞ

Dönemi Karar Tarihi

2024 02-01-2024

Birleşim Oturum

1 1

Karar No Eki

34

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 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs; Sugözü Mahallesi 571 Ada 1 Numaralı Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli ile değiştirilerek **OYBİRLİĞİ** ile uygun görülmüştür, 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

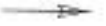
Divan Katibi
NURI TOKUŞ

ASLI GİBİDİR
02.01.2024
Mustafa ERDOĞAN
T.C. Alanya Belediyesi



İL : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : SUGÖZÜ MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 571 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,040 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İL : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLE : SUGÖZÜ MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 571 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,040 HA
ÖLÇEK : 1/1000

LEJANT

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
KADASTRAL MÜLKİYET SINIRI
YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ SINIRI
ÖNERİ PLAN



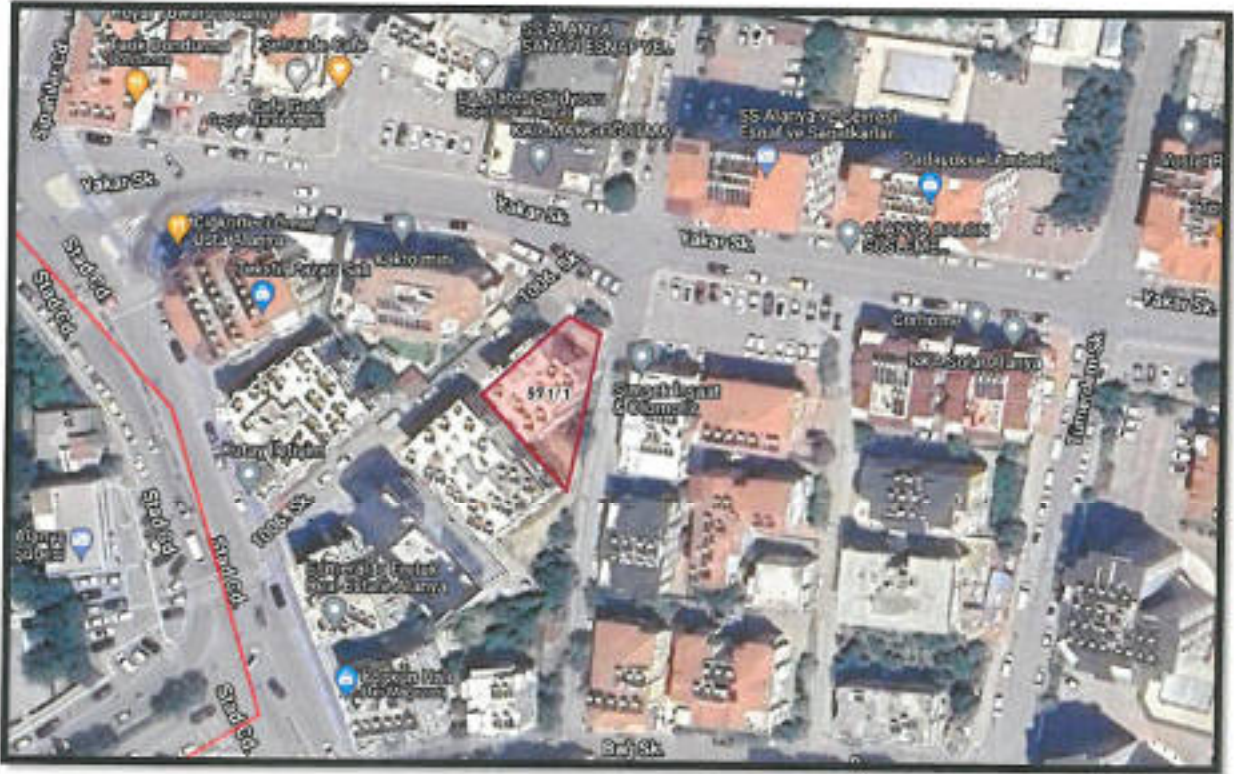
**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
SUGÖZÜ MAHALLESİ
571 ADA 1 NO.LU PARSELDE
ÇEKME MESAFESİ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**

**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Sugözü Mahallesi sınırları ve O27C-20C-3D numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır harita sınırları içerisinde yer almakta olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması ile parselasyon işlemi yapılarak imar parseli olarak düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen çekme mesafeleri nedeni ile yeni yapı yapılamamasından dolayı çekme mesafelerinde düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyularak, plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

571 ada 1 no.lu parsel 404,00 m² büyüklüğünde olup; kuzeyinde Yakar Sokak ve yeşil alan, batısında ve doğusunda 7 metrelik yaya yolu, güneyinde ise özel mülkiyet olan parsel ile çevrelenmiştir. Parsel ayrıca taşıt sirkülasyonunun da fazla olduğu bir bölgedir. (Şekil.1.)



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

1. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 571 ada 1 no.lu parselin tapu kaydında cinsi "Beş Katlı On Daireli Kagir Bina" olarak belirlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması ile parselasyon işlemi yapılarak imar parseli olarak düzenlenmiş ve 404,00m² büyüklüğündedir. (Şekil.2).



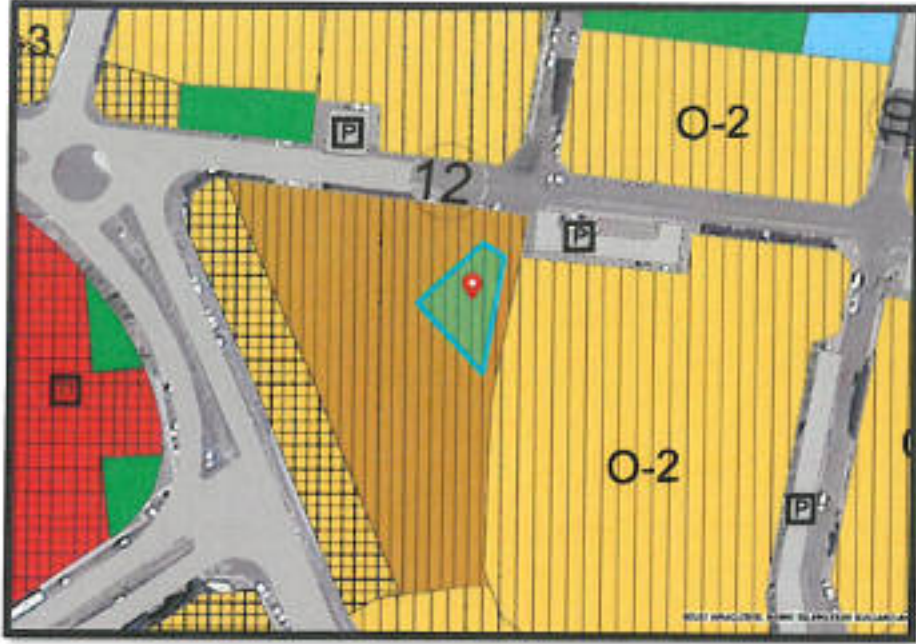
Şekil.2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

2. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu parsel Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır (Şekil.3 ve Şekil.4).



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



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

Antalya İli Alanya İlçesi Sugözü Mahallesi 571 ada 1 parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 6 katlı ayırık nizam, 5 metre ön bahçe, 4 metre yan bahçe, h/2 arka bahçe çekme mesafeli, 0.35 taban alanı katsayısı, 2.10 kat alanı kat sayısı yapılanma koşullarında konut alanı olarak belirlenmiştir. Parselin kuzeyinde yeşil alan ve 12 metrelik taşıt yolu, doğusunda ve batısında 7 metrelik yaya yolu, güneyinde ise konut fonksiyonlu komşu parsel yer almaktadır. Yürürlükteki imar planı koşullarına göre parselin $404.00\text{m}^2 \times 0.35=141.40\text{m}^2$ taban alanı, $141.00\text{m}^2 \times 6= 848.40\text{m}^2$ toplan inşaat alanı yapılanma hakkı bulunmaktadır.



Şekil.5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda da belirtildiği üzere yürürlükteki imar planı koşullarına göre parselin $404.00\text{m}^2 * 0.35=141.40\text{m}^2$ taban alanı, $141.00\text{m}^2 * 6= 848.40\text{m}^2$ toplam inşaat alanı yapılanma hakkı bulunmaktadır. Ancak parselin doğu ve batı cephelerinin yola cepheli olması nedeniyle yollardan 5 metre, komşu parselden 4 metre çekildiği takdirde parselin yapı yapılması mümkün olmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden gelen 0,30 taban alanı kullanımı hakkı da binalarda ortak kullanım alanları (koridorlar, asansör boşluğu, merdivenler ve balkon vb) kullanımları için gerekmektedir. Yürürlükteki imar planı hükümleri doğrultusunda hak edilen emsalin kullanılmaması (köşe başı parsel olması her yönden çekme mesafesi uygulanması) nedeniyle yukarıda bahsedilen ortak kullanım alanlarının da inşaat alanında düşülecek olması hak kaybına neden olmaktadır.

Mevcut imar planı kararları ile verilen mesafelerde oluşan cephe daralması nedeniyle hem taban alanı katsayısını sağlamamakta hem de bir cephesinde minimum 6 m olan bina boyu oluşmamaktadır. Parselin genel kullanımına bakıldığında $141,00 \text{ m}^2$ lik hakkının ancak $86,81 \text{ m}^2$ 'sini kullanabilmekte, oluşan kütle de üçgen olması nedeniyle yapı yapmak mümkün olmamaktadır.

571 ada 1 parselde bulunan binanın kentsel dönüşüm ile yenilenmesi gerekliliği oluşmuştur. Bu kapsamda "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" hükümleri devreye girmekte bu kanun dönüşümü ve yenilemeyi gerektiren maddeler içermektedir. Parselin yenilenmesi aşamasında da parselin yerleşemeyen bir taban alanı oluşumu yatırım noktasında da mağduriyete sebep olmaktadır. Hem yatırımcının hem de mülk sahibinin ortak noktada buluşabileceği bir çözüm sağlanmalıdır.

Mekânsal Alanlar Plan Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 4. Bendinde yapı yaklaşma mesafelerinin uygulama imar planlarında belirleneceği hükme bağlanmıştır. Planlı Alanlar imar yönetmeliğinin 23. Maddesinde ise imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda yapı yaklaşma mesafelerinin nasıl olması gerektiği belirtilmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile parselin batı cephesinden 3 metre, doğu cephesinde yer alan 7 metrelik yoldan 3 m ve yan bahçeden de 3 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi verilmesi ve bu mesafeler içerisine yukarıda belirttiğimiz 141.00 m^2 taban alanı yerleşimi sağlanması önerilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında fonksiyon alanlarında (konut, yol, yeşil alan vb.) herhangi bir alan değişikliği yapılmamıştır. 404.00 m^2 olan köşe başı parseli yine aynı büyüklükte ve $34,37 \text{ m}^2$ olan yeşil alan miktarı aynen korunmuştur. Mevcut bina teşekkülünde 571 ada 2 parsel için de alım yapılmış bu binanın ön bahçe çekme mesafesinin tabanda 2 m olduğu görülmüştür.

gub

Plan değişikliği talebinde aşağıda da görülebileceği gibi her yönden 3 metre çekme mesafesi verilecek şekilde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.



şekil.5. Planlama konusu alanın 1/1.000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Mekânsal alanlar plan yapım yönetmeliğine göre gerekli düzenlemeler yapılarak paftaları hazırlanmış ve bu rapor oluşturulmuştur.

Bu plan değişikliği kapsamında Merkez Mahallesi İmar Planı Notları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLESİ : SUGÖZÜ MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 571 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,046 HA
ÖLÇEK : 1/1000

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA
MAHALLESİ : SUGÖZÜ MAHALLESİ
ADA - PARSEL : 571 ADA 1 PARSEL
ALAN : 0,046 HA
ÖLÇEK : 1/1000

ÖNERİ PLAN



LEJANT
--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZGÜN ÖNERİ
--- İNŞAATIN İZLENİMİNİ GÖSTERİR
--- İNŞAATIN İZLENİMİNİ GÖSTERİR
--- İNŞAATIN İZLENİMİNİ GÖSTERİR

Antalya İli Alanya İlçesi Sugözü Mahallesi 571 Ada 1 No.lu Parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :

Hazırlayan

A Grubu Planıcı

MECLİSİNCE DANIŞMÖLÜ BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Sugözü Mahallesi 571 Ada 1 No.lu Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu
Oda Sicil No: 071/MS

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1690

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 02/01/2024 Tarihli
...34... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat VÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Sugözü Mahallesi
Ada/Parsel : 571 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 34 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 571 ada 1 parselin yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 124. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 571 ada 1 parsel özel mülkiyete ait olup 404 m² alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan Antalya-Isparta-Burdur Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan", 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları" olarak planlıdır.

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan açıklama raporunda: "Ayrık Nizam, 6 katlı, 5 metre ön bahçe, 4 metre yan bahçe, h/2 arka bahçe çekme mesafeli, 0.35 taban alanı katsayısı, 2.10 kat alanı kat sayısı yapılanma koşullarında Konut Alanı olarak planlı parselin yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Parselin kuzeyinde yeşil alan ve 12 metrelik taşıt yolu, doğusunda ve batısında 7 metrelik yaya yolu, güneyinde ise konut fonksiyonlu komşu parsel yer almaktadır. Yürürlükteki imar planı koşullarına göre parselin $404.00m^2 * 0.35 = 141.40m^2$ taban alanı, $141.00m^2 * 6 = 848.40m^2$ toplan inşaat alanı yapılanma hakkı bulunmaktadır.

Ancak parselin doğu ve batı cephelerinin yola cepheli olması nedeniyle yollardan 5 metre, komşu parselden 4 metre çekildiği takdirde parselin yapı yapılması mümkün olmamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinden gelen 0,30 taban alanı kullanımı hakkı da binalarda ortak kullanım alanları (koridorlar, asansör boşluğu, merdivenler ve balkon vb) kullanımları için gerekmektedir. Yürürlükteki imar planı hükümleri doğrultusunda hak edilen emsalin kullanılmaması (köşe başı parsel olması her yönden çekme mesafesi uygulanması) nedeniyle yukarıda bahsedilen ortak kullanım alanlarının da inşaat alanında düşülecek olması hak kaybına neden olmaktadır. Bu sebeple bütün cephelerden 3'er metre yapı yaklaşma sınırı belirlenmiştir." şeklinde açıklanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 25.01.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.