



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.01.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında, gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 274 sayılı kararı ile reddedilen; Saray Mahallesi, 39 Ada 1, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 274 sayılı kararı ile reddedilen; Saray Mahallesi, 39 Ada 1, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle itirazın reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı	: Hasan Servet ÜNLÜ	Dönemi	Karar Tarihi
	Divan Katibi	: İrem YUNUSOĞLU		05-11-2024
	Divan Katibi	: Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
			1	1
			Karar No	Eki
			274	
Konu		: İmar Planı Değişikliği Talebi		
Müdürlüğü		:	Evrak Ta.ve No:	31-10-2024 5726

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.10.2024 tarihli ve 6 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile kabul edilen, Saray Mahallesi 39 Ada 1, 5 ve 6 No. lu Parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına giren 11.09.2024 tarih ve 2024-51558 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğinin hak kaybına sebep olduğunu belirttiği 39 ada 5 parseldeki 5 numaralı bağımsız taşınmaz sahibinin itiraz talebi incelenmiş olup; Alanya Belediye Meclisinin 05.02.2024 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 539 sayılı kararı ile kabul edilen, Saray Mahallesi 39 Ada 1, 5 ve 6 No. lu Parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süreci içerisinde belediyemiz evrak kaydına giren 11.09.2024 tarih ve 2024-51558 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğinin hak kaybına sebep olduğunu belirttiği 39 ada 5 parseldeki 5 numaralı bağımsız taşınmaz sahibinin itiraz talebi oy birliği ile red edilmiştir, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Hasan Servet ÜNLÜ tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Hasan Servet ÜNLÜ

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İZAL
Denetim

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
05.11.2024 Tarih ve 274 nolu Meclis Kararı
12.11.2024 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Dairelerine 274 no'da
tavrı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

Merve KARAFULAT
Şehir Plancısı

ASLI GİBİDİR

Alanya Belediye Başkanlığına;

Belediyenize, 17 Pafta, 39 Ada 6 Parseldeki taşınmaz için mesken sahiplerince inşaat izni almak üzere müracaat edildiğinde, bu taşınmazın, kentsel dönüşüm nedeniyle güçlendirilemeyeceği ve yerine yeni bir yapı yapılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle, belediyeniz tarafından, tüm adayı kapsayan ve 39 adada bulunan tüm 3 parselin de (39 ada 1,5,6 parseller) inşaat metrekarelerinin düşmesine yol açacak şekilde yeni "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği" yapılarak 05.02.2024 tarih ve 65 sayılı kararla uygun bulunmuş, 16.07.2024 tarih ve 539 sayılı kararıyla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır.

Alınan yeni imar değişikliği kararına, Anayasanın 35. Maddesine uygun olmayarak kentsel dönüşümden doğan kazanımlarımızı yok saymakta olduğundan, ifası imkânsız olan hak kaybına sebep olmuştur. Yasal olarak belirlenmiş haklarımızın kaybedilmemesi için 39 Ada 5 Parseldeki 5 numaralı bağımsız taşınmazın sahibi olarak yapılan değişikliğe itiraz ediyorum.

T.C NO :10294671336

Saray Mah. Atatürk Bulvarı Alya 2 Apt No:140/5

Alanya

0532 787 32 22

11.09.2024

Serap ARIKAN



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
İB NO 11-09-2024 / 2024-51558
İTİRAZ - İMAR - BelNo:283462 - GenelNo:28420
MAYALE EYLÜL BÜYÜK
PLANYE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

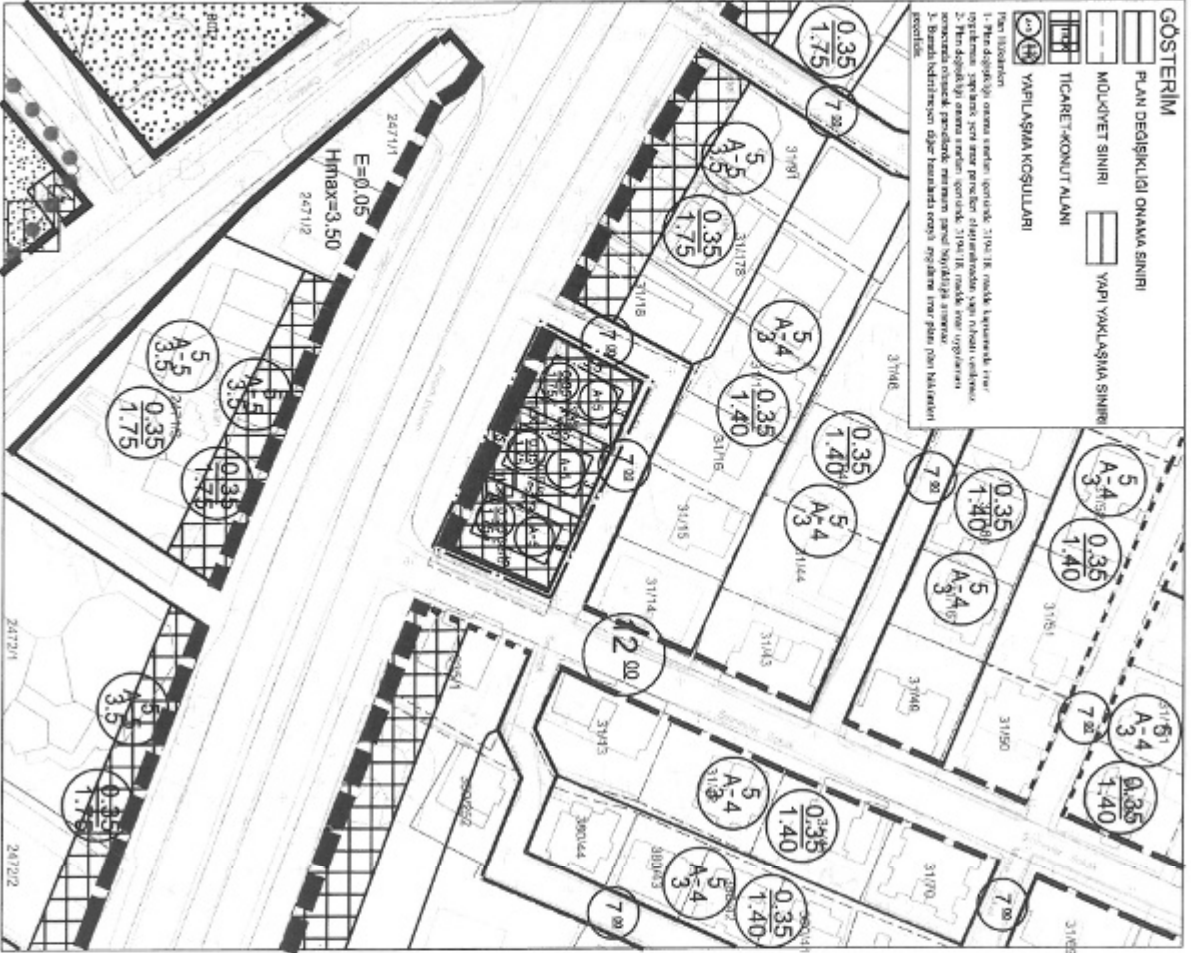
SAYI=2024/5431

Merve

M. Karapulat
12.09.2024

Merve KARAPULAT
Şehir Plancısı

ASLI GİBİDİR



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

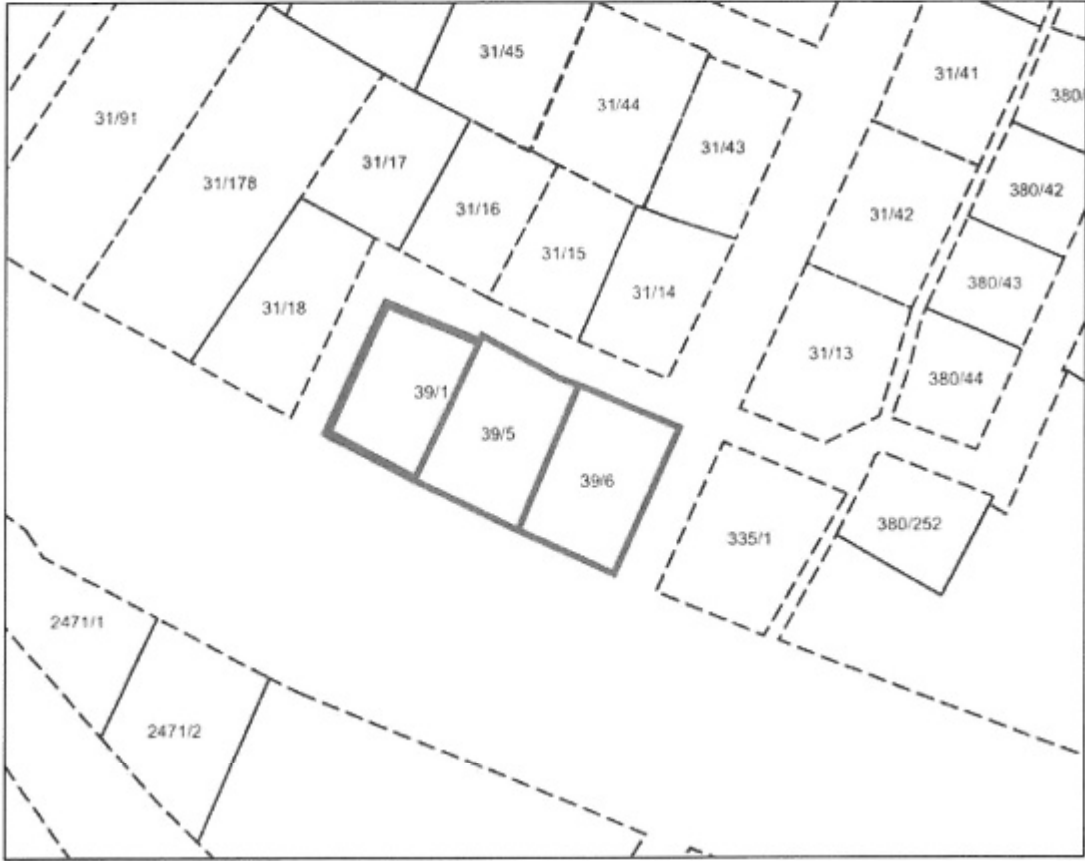
1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, O27-c-25-b-1-b no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 419.00 m² yüzölçümlü 39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parsellerin tamamını kapsamakta olup toplam 1206 m²'dir. Plan değişikliğine konu alan Alanya merkezinin batısında, Atatürk Bulvarı'ndan cephe almaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Parsellerde imar uygulaması İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddesi kapsamında tamamlanmış ve taşınmazlar tapuda "arsa" vasfını kazanmıştır. Fakat güncel imar planına göre parsellerin yola terkleri bulunmaktadır. Taşınmazların içerisinde hâlihazırda 5 katlı binalar bulunmaktadır.



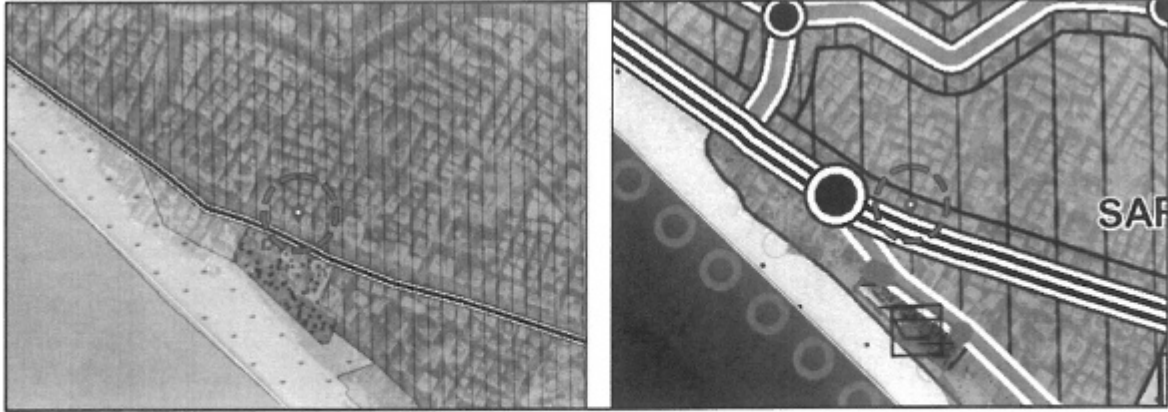
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası



Şekil 3. Parsellerdeki Yapılaşma Durumu

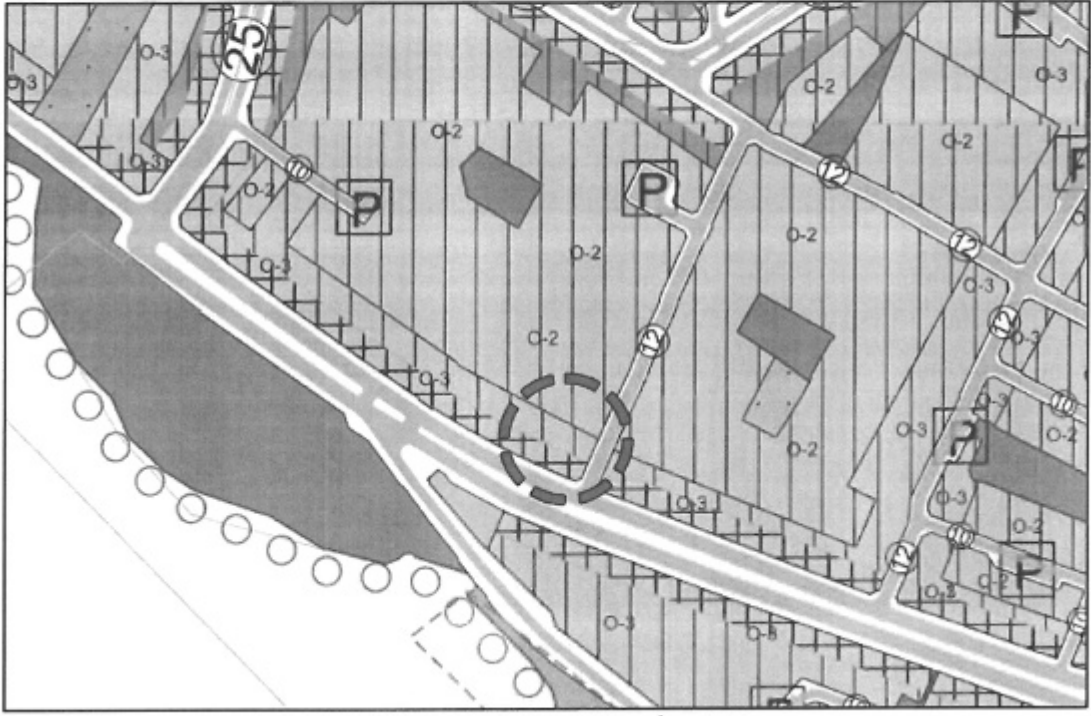
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşme alanı olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut orta (151-300 kişi/ha) yoğunluklu konut alanı olarak öngörülmüştür.

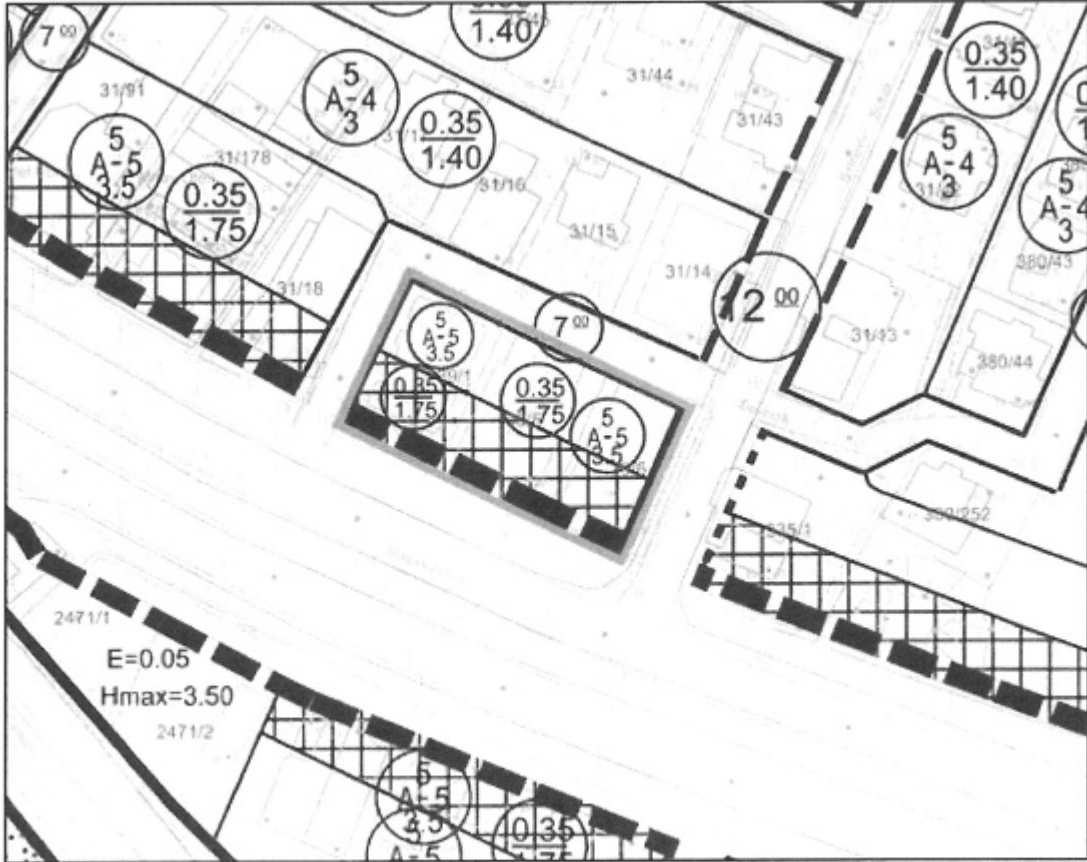


Şekil 4. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazlar 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, mevcut orta yoğunluklu(O-3) konut alanı ve ticaret+konut alanı olarak karma kullanımdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak ticaret+konut alanı olarak planlıdır. Taşınmazlarda ulaşım; güneyinden 35 metre genişliğinde Alanya Sahil Yolu, doğusundan 12 metre genişliğinde taşıt yolu ile sağlanmaktadır. Diğer yönlerden ise 7 metre genişliğinde yaya yolu öngörülmüştür. Yapılaşma koşulları ise TAKS 0.35, KAKS 1.75 olmak üzere ayırık nizam 5 kattır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 3.5 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 6. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

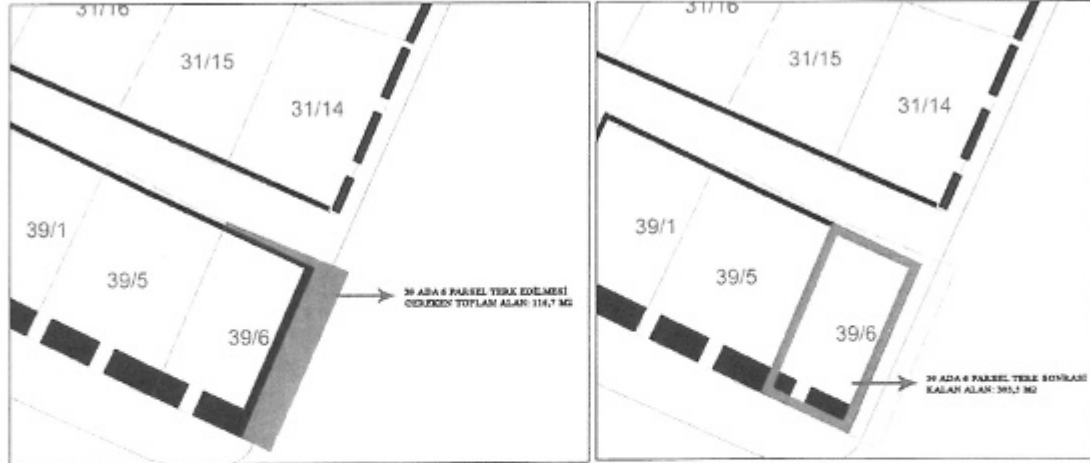
4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsellerden; 39 ada 6 numaralı parselle ilişkin ilk yapı kullanma izni 28.08.1984 yılında Alanya Belediyesi'nden alınmıştır. Daha sonra 03.12.1984 tarihinde "Alanya İmar Planı" onaylanmış ve taşınmazın yaklaşık 105 m²'lik kısmını da içine alacak şekilde doğusundan 12 metre genişliğinde taşıt yolu öngörülmüştür. O dönemde plana itiraz edilmemiş ve taşıt yolunun imalatı tamamlanmış, kullanıma açılmıştır. Taşıt yolu 250 metre uzunluğunda kuzey-güney arası süreklilik arz etmekte olup, 35 metre genişliğinde Alanya Sahil Yolu'nu, 25 metre genişliğindeki Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne bağlamaktadır. Diğer 39 ada 1 ve 5 no.lu parsellerin ise mevcut plana göre yola terki bulunmasına rağmen önceden hiçbir terk işlemi bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu yapı adasında onaylı uygulama imar planına göre yapılaşma koşulları, 0.35 TAKS ve 1.75 KAKS oranlarıyla ayrık nizam 5 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan bahçeler için 3,5 m olarak belirlenmiştir. 39 ada 6 numaralı parselin üç cephesi de yollarla çevrilidir. 6 numaralı parselin içerisinde bulunan bina hâlihazırda ticaret ve konut amaçlı kullanılmaya devam etmektedir.

39 ada 6 no.lu parselin içinde bulunan yapı uzun yıllardır konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Halen riskli yapı analiz çalışması devam etmektedir. Meri uygulama imar planına göre yapılan etüt sonucunda parselin kamuya terklerinin yapılmasının ardından kalan net alanı 303,59 m² olarak tespit edilmiştir. Onaylı imar planı koşullarına göre parseldeki yapılaşma hakkı şu şekildedir:

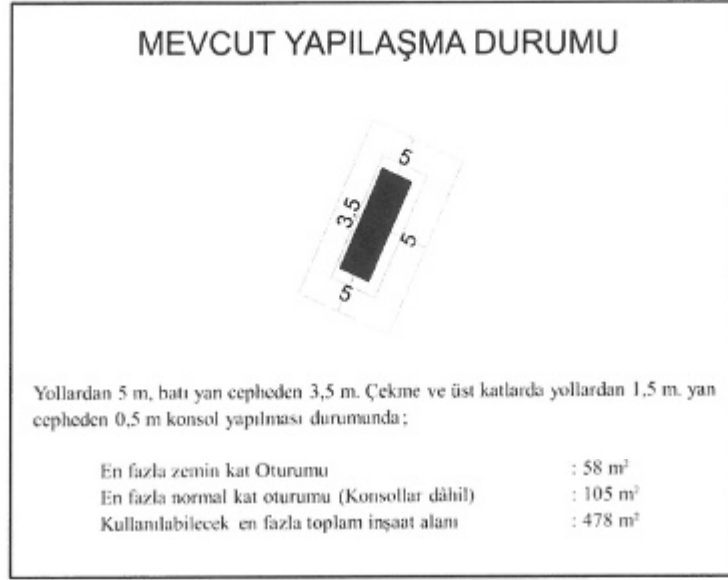
Taban Alanı : 106 m²
Toplam İnşaat Alanı : 531 m²



Şekil 7. 39 Ada 6 Numaralı Parsel Terk Alanı

Meri imar planında belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin parselde aplan edilmesinde durumunda oluşan yapılaşma hakkı şu şekilde gerçekleşmektedir. (Yollardan 5 m, batı yan cepheden 3,5 m. Çekme ve üst katlarda yollardan 1,5 m. yan cepheden 0,5 m konsol yapılması durumunda)

En fazla zemin kat Oturumu	: 58 m ²
En fazla normal kat oturumu (Konsollar dâhil)	: 105 m ²
Kullanılabilecek en fazla toplam inşaat alanı	: 478 m ²



Şekil 8. Onaylı Plana Göre Oluşan Yapılaşma Durumu

Ancak mevcut planda 39 ada 6 numaralı parselin 3 tarafı da yol olmasından dolayı söz konusu parselde her yönden 5 metre ve komşu parselden 3.5 metre çekildiğinde içerisinde oluşan taban oturum alanı 58,4 m² olmakla beraber yapı sığmayacak şekilde gelmektedir. Hiçbir şekilde bina derinliği ve cephe genişliği mevzuata uymamaktadır. Ayrıca bina arka cephesi 4,18 m olarak oluşmakta ve minimum 6 m cephe koşulunu sağlamamaktadır.

Ülkemizin deprem kuşağı içerisinde yer alması, spesifik olarak plan değişikliğine konu taşınmazların yaklaşık 39 yıl önce o dönemin teknolojik imkanları çerçevesinde ve yığma taşıyıcı sistemle gerçekleştirilmiş olması nedeniyle bu tip yapıların dönüşümü gerek can güvenliği, gerekse kent estetiği açısından teşvik edilmelidir. Bu amaçla çıkarılan 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" dönüşümü teşvik eden uygulamalar içermektedir. Ancak kanunun uygulanmasında karşılaşılan en büyük sorun geçmiş dönemlerde yapılan binaların meri imar planlarına göre yenilenmesi durumunda mevcuda oranla daha küçük yapılaşmanın gerçekleşmesidir. Bu yapıların büyük çoğunluğunun kat karşılığı yöntemiyle yenilendiği düşünüldüğünde söz konusu küçülme daha da artmaktadır. Bu nedenle dönüşümler yeterli hıza ulaşmamaktadır.

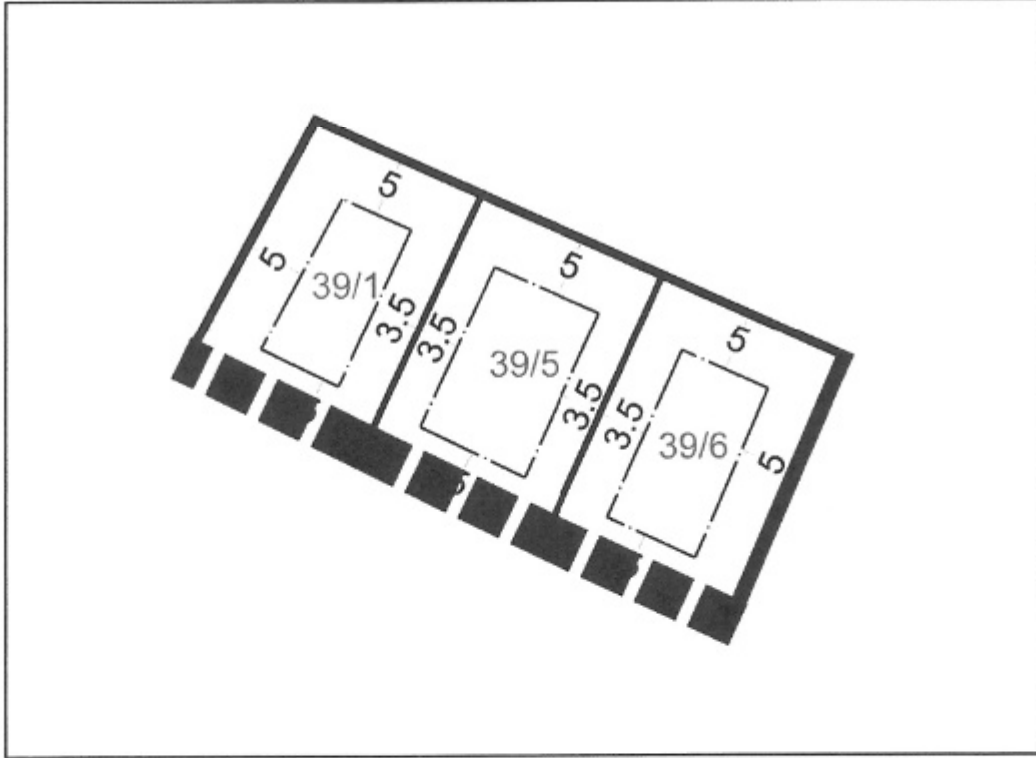
Plan değişikliğine konu 39 ada 6 no.lu taşınmazda da benzer bir durum söz konusudur. Parsel maliki kat karşılığı yaptıracağı dönüşümden kaynaklı küçülmeyi göze almış olmasına rağmen, imar planından gelen mevcut haklarını dahi kullanamadığından binanın dönüşümü gerçekleşmemektedir. Şöyle ki taşınmazın bulunduğu lokasyon yaya ve araç sirkülasyonunun yoğun olduğu, kentin en merkezi noktalarından birisidir. Bu bağlamda zeminde ticaret kullanımı önem arz etmektedir. Oysa onaylı imar planı koşullarına göre 106 m² zemin oturum hakkı varken, parselin yüz ölçümü itibariyle sadece 58 m² zemin oturum hakkı kalmaktadır.

Kentsel dönüşümün yapılabilmesi, nitelikli ve sağlam yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi yukarıda açıklanan sorunların ortadan kaldırılmasıyla doğru orantılıdır. Bu doğrultuda 39 no.lu adada 3194/18.madde uygulaması yapılması sağlanarak parsellerde eşit miktarda kesinti yapılmış. 3194/18.madde uygulaması sonucunda oluşan parsellerin yapılaşabilir hale gelmesi için çekme mesafelerinin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede halen geçerli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında bölge mevcut orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı olup, nazım plan değişikliği yapılmasına gerek yoktur.

Kentsel dönüşüm yasası kapsamında bina dönüşümünün sağlanması amacıyla yapılan analiz sonucunda meri imar planında belirlenmiş olan yapı yaklaşma mesafeleri nedeniyle 39 ada 6 no.lu parselin imar hakkının kullanılmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda adada bulunan diğer parsellerinde önceden yapılmış terki bulunmamasından dolayı 39 no.lu adada 3194/18.madde uygulaması yapılmıştır.



Şekil 9. 3194/18.Madde Uygulaması Sonucunda Oluşan Parsellerin Onaylı Plana Göre Yapılaşma Durumu

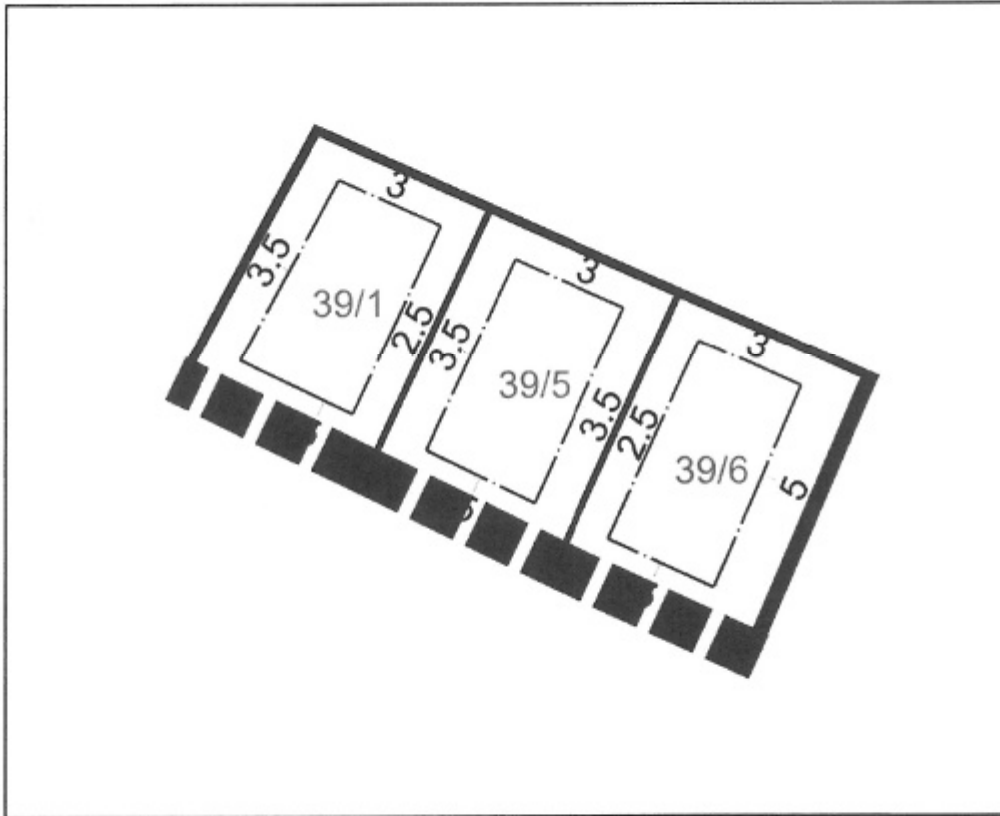
3194/18.madde uygulaması sonucunda;

379.87 m² yüz ölçümlü 39 ada 6 no.lu parsel oluşmuştur. Onaylı imar planına göre yollardan 5 metre ve komşu parselden 3.5 metre uygulandığında içerisinde oluşan taban oturum alanı 132.95 m² olması gerekirken 102.55 m² olmakla beraber toplam inşaat alanını kullanamamaktadır.

372.65 m² yüz ölçümlü 39 ada 5 no.lu parsel ise onaylı imar planında yer alan çekme mesafelerine göre oluşan taban oturum alanı 130.43 m² olması gerekirken 119.52 m² olmakla beraber toplam inşaat alanını kullanamamaktadır.

339.64 m² yüz ölçümlü 39 ada 1 no.lu parsel ise onaylı imar planında yer alan çekme mesafelerine göre oluşan taban oturum alanı 118.87 m² olması gerekirken 81.31 m² olmakla beraber yapı sığmayacak şekilde gelmektedir. Hiçbir şekilde bina derinliği ve cephe genişliği mevzuata uymamaktadır. Ayrıca binanın kuzeye bakan cephesi 5.81 m olarak oluşmakta ve minimum 6 m cephe koşulunu sağlamamaktadır.

39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parsellerde yapılan bu plan değişikliği sonucunda aşağıda görülen çekme mesafeleri tanımlanmıştır.

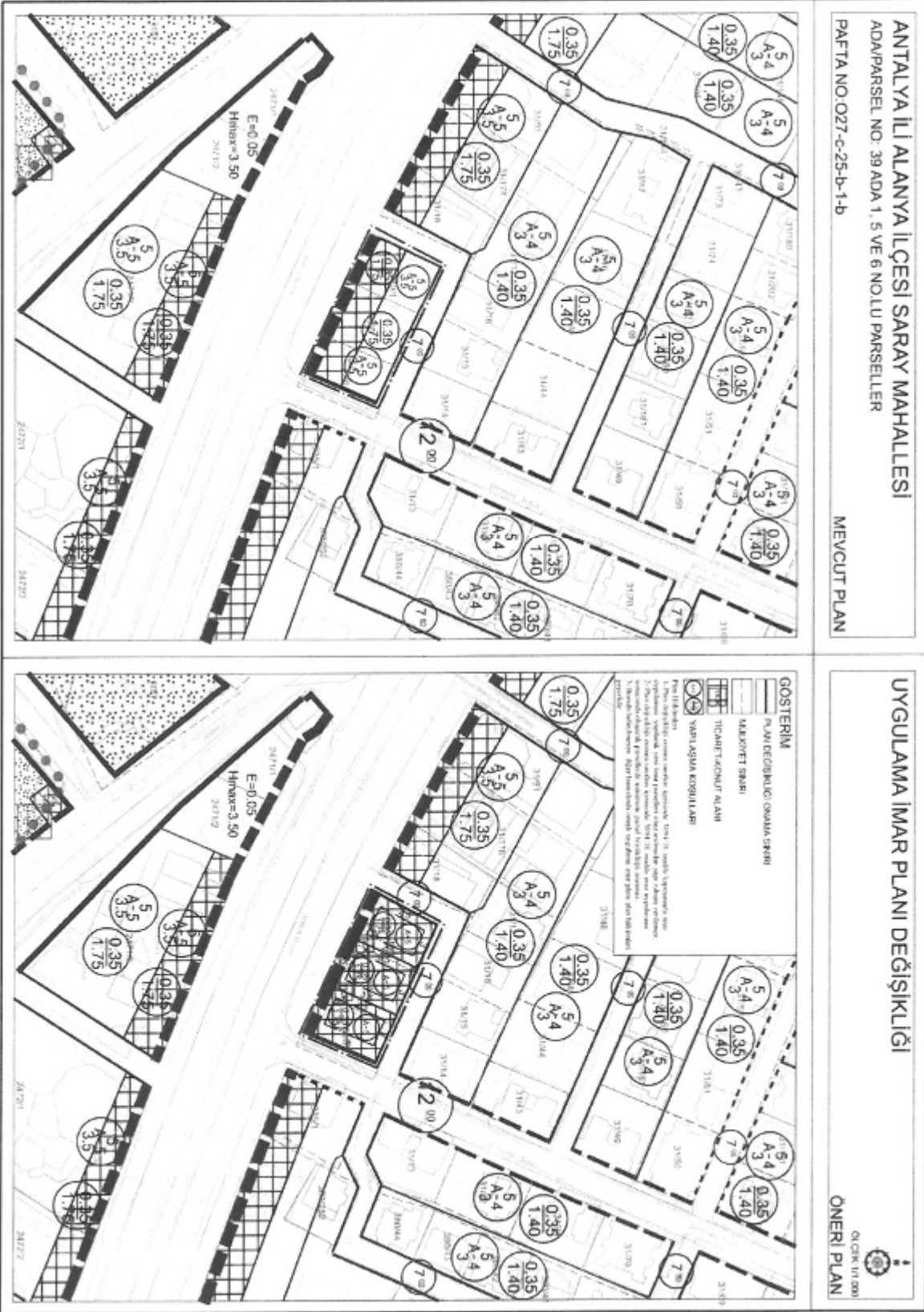


Şekil 10. 3194/18.Madde Uygulaması Sonucunda Oluşan Parsellerin Çekme Mesafelerinin Düzenlenmesi

39 adanın kuzeyinden geçen 7 metrelik yaya yolundan çekme mesafesi 3 metre, batısından geçen 7 metrelik yaya yolundan ise 3.5 metre çekme öngörülmüştür. 35 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'nden ve doğusunda bulunan 12 metre taşıt yolunda belirlenen 5 metre genişliğindeki çekme korunmuştur.

39 ada 6 no.lu parselde komşu çekme mesafesi 2.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 132.89 m² olarak düzenlenmiştir. 39 ada 5 no.lu parselde ise komşu çekme mesafesi 3.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 136,95 m² olarak düzenlemiştir. 39 ada 1 no.lu parselin ise komşu çekme mesafesi 2.5 olarak belirlenmiş, en fazla taban oturum alanı 130.58 m² olarak düzenlenmiştir. Yapılan çekme mesafelerinin düzenlenmesi ile 39 ada 1, 5 ve 6 no.lu parseller toplam inşaat alanını kullanılabilir hale gelmiştir.

Şekil 11. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



“Antalya İli Alanya İlçesi Saray Mahallesi 39 Ada 1, 5 ve 6 Numaralı Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte **10** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA & MÜHENDİSLİK
Tic.Ltd.Şti
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No:20004 Alanya Antalya
T: +90 242 4 511 0036
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Seyhan

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

Hazırlayan

A Grubu Plancı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Saray Mahallesi
Ada/Parsel : 39 ada 1, 5, 6 p.
Ölçek : 1/1000 UİP.
Alan : 1206 m²

Alanya Belediye Meclisi'nin 05.11.2024 tarih ve 270, 271, 272, 273, 274 sayılı kararları ile reddedilen; Saray Mahallesi, 39 Ada 1, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazlar Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 106., 107., 108., 109. ve 110. maddelerinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtiraza konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Saray Mahallesi, 39 Ada 1, 5 ve 6 parsellerin yapılaşma koşullarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konu alan Saray mahallesi 39 ada 1, 5 ve 6 nolu parsellerini kapsamakta olup; toplam alan 1206 m² dir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar planında "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Konut Alanı ve Ticaret+Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; "Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup; yapılaşma koşulları TAKS:0,35 KAKS:1,75 olmak üzere ayrık nizam 5 kat ve yollardan 5 metre komşu parsellerden 3,5 metre olarak yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu, plan açıklama raporu incelendiğinde;

Plan değişikliğinin amacı, 39 ada 6 nolu parselin yapı yaklaşma mesafeleri dolayısı ile imar hakkının kullanılmadığı tespit edilmiş ve bu doğrultuda adada bulunan diğer parsellerin de önceden yapılmış terki bulunmadığından dolayı 39 nolu adada 3194/18. madde uygulaması planlanmıştır. 18. Madde sonucunda çekme mesafeleri şu şekilde düzenlenmiştir:

39 ada 6 nolu parselde yollardan 5 metre, komşu çekme mesafesi 2,5 metre

39 ada 5 nolu parselde yoldan 5 metre, komşu çekme mesafeleri 3,5 metre

39 ada 1 nolu parselde 12 metrelik yoldan 5 metre 7 metrelik yaya yolundan 3,5 metre, komşu çekme mesafesi 2,5 metre olacak şekilde düzenlenmiş olup; toplam inşaat alanları kullanılabilir hale geldiği belirtilmiştir.

İtiraz dilekçelerinde özetle; bahse konu parsellerde mülkiyete ilişkin davalar bulunduğu ve kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmasına ilişkin hakların kaybolacağı iddia edilerek mağduriyete yol açtığından imar planı değişikliğinin iptali talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 30.12.2024

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.