



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.11.2017 tarihli toplantısında gündemin 111. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fığla Mahallesiine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda 2707 ada 2, 3, 4 parseller ve çevresi ile 2686 ada 1, 2, 3, 10, 11, 12 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2017 tarih ve 193 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fığla Mahallesiine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda 2707 ada 2, 3, 4 parseller ve çevresi ile 2686 ada 1, 2, 3, 10, 11, 12 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Meclis Katibi : MEHMET KULA

Dönemi	Karar Tarihi
2017	03-10-2017
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
193	1

Konu : İmar Planı İtiraz

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-09-2017 2365

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.09.2017 tarihli toplantısı 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Plan ve Proje Müdürlüğünün ; Alanya İlçesi Fiğla Mahallesi 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına 20.06.2017 ve 20.07.2017 tarihleri arasında askı süresi içerisinde Ahmet BALAĞA ve mirasçıları tarafından 10.07.2017 tarih ve belediyemiz evrak kaydına 22902 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup; itiraza konu talepleri içeren düzenlemeleri kapsayan 1/1000 ölçekli uip değişikliği komisyon kararı ekinde görüldüğü şekliyle oybirliği ile uygun görülmüş olup; 1/1000 ölçekli UIP değişikliğinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektirdiğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine karar verilmiştir, Mevlüt ŞAHİNKAYA tarafından 04.07.2017 tarih ve belediyemiz evrak kaydına 22127 sayılı dilekçe ile yapılan itiraz incelenmiş olup; ekte görüldüğü şekliyle oybirliği ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için İmar Planı ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
3.../10/2017 tarih ve 193 nolu Meclis Kararı
19.../10/2017 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 193... no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

ASLI GİBİDİR
17.6.10/2017
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

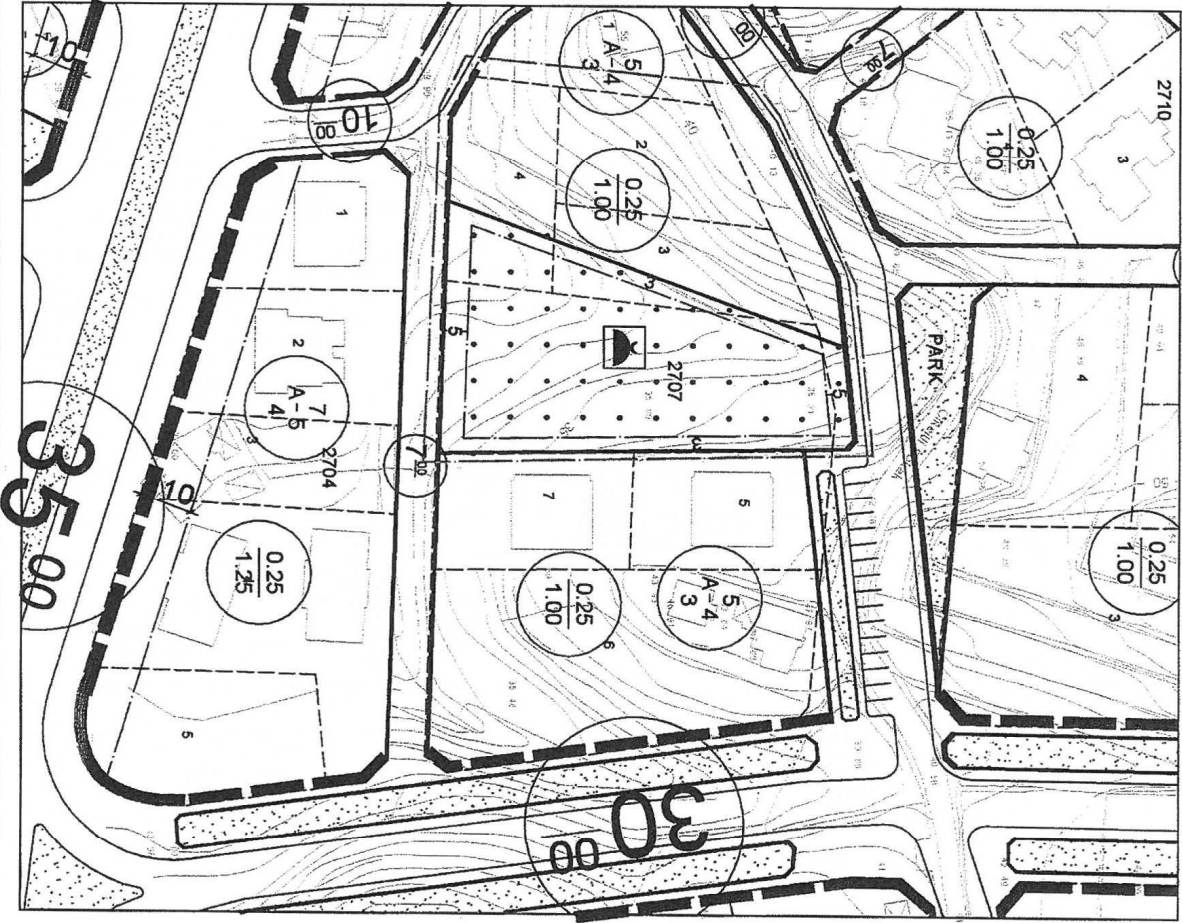
Latife GÜNGÖR
V. H. K. İ.

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO:2707/2-3-4-CAMI ALANI
PAFTA NO:028D16D3C

MEVCUT PLAN



FIGLA MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İNAMA SINIRI

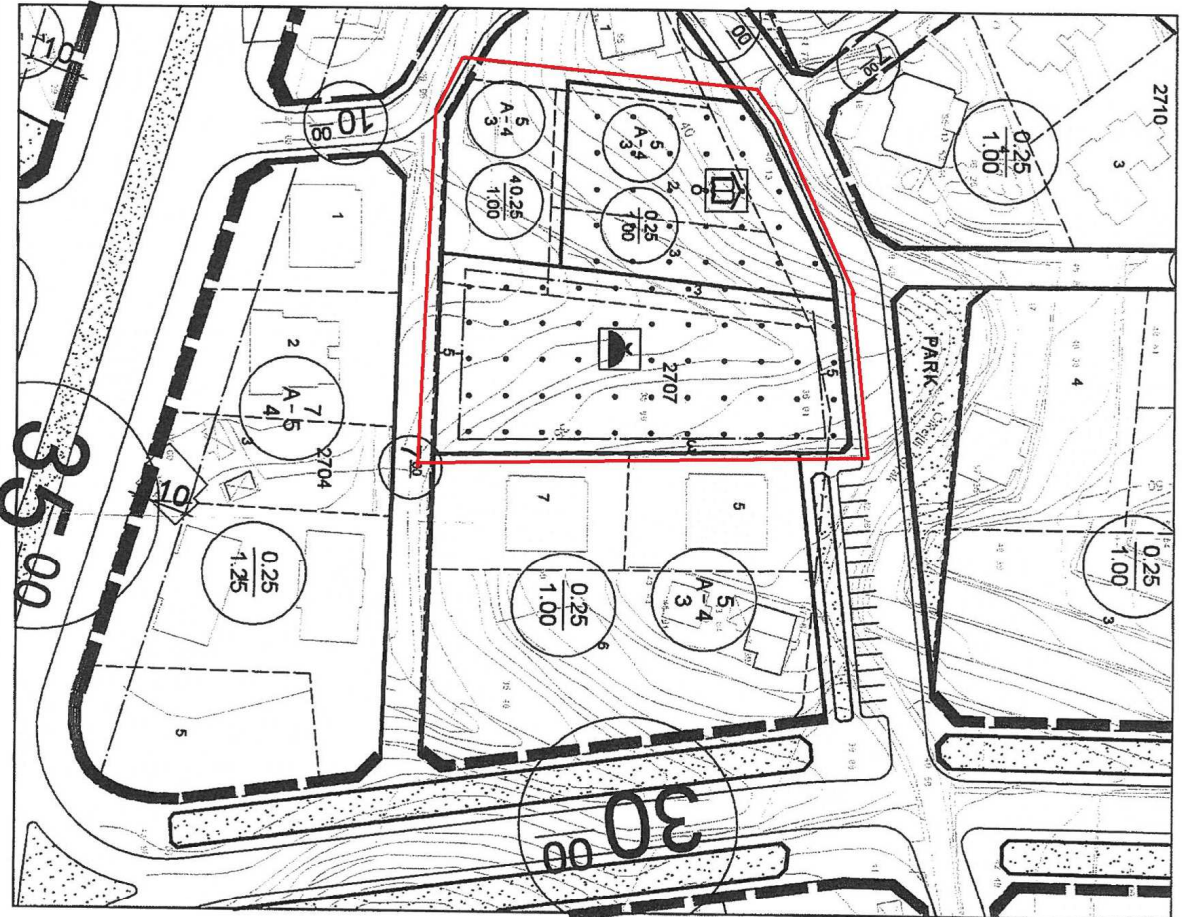
MÜLKİYET SINIRI

CAMI ALANI

ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU ALANI

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK:1/1000

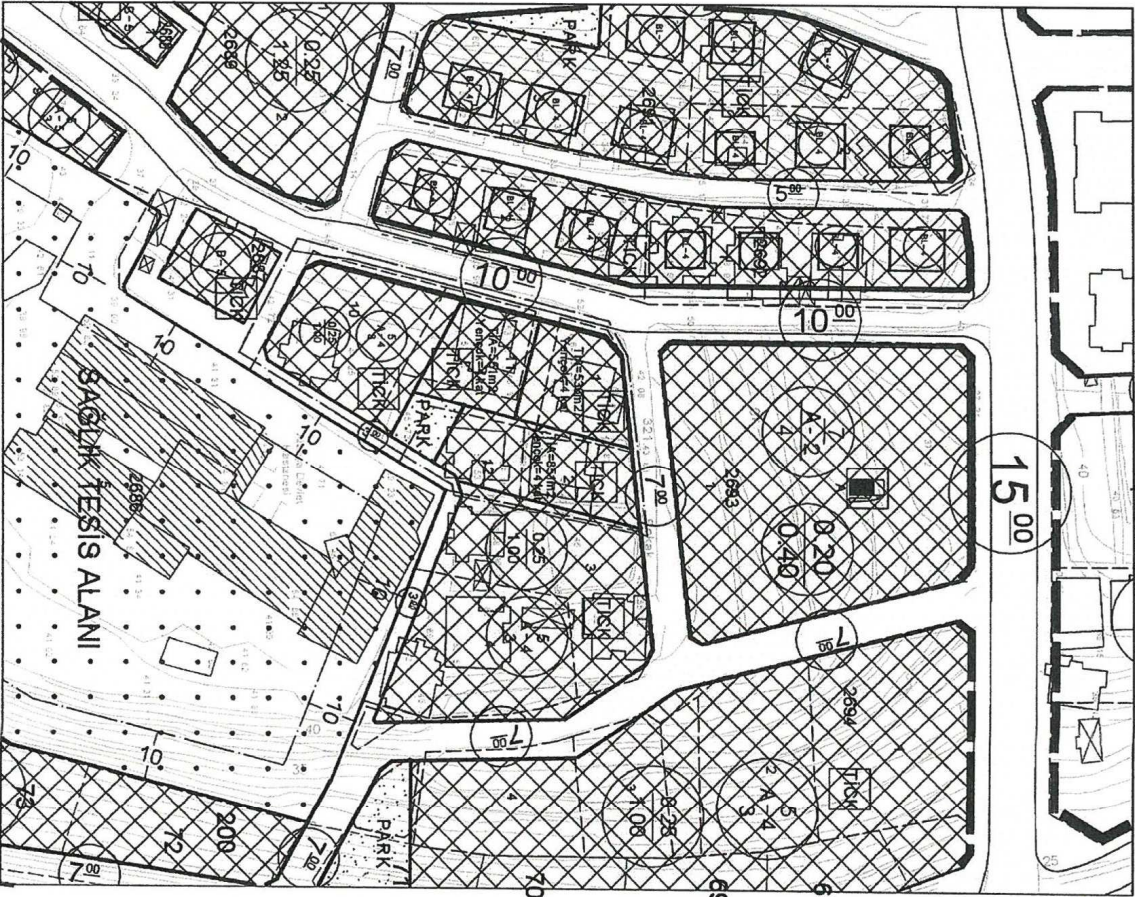


MAH

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO:2686/1-2-3-10-11-12
PAFTA NO:O28D21A2B

MEVCUT PLAN



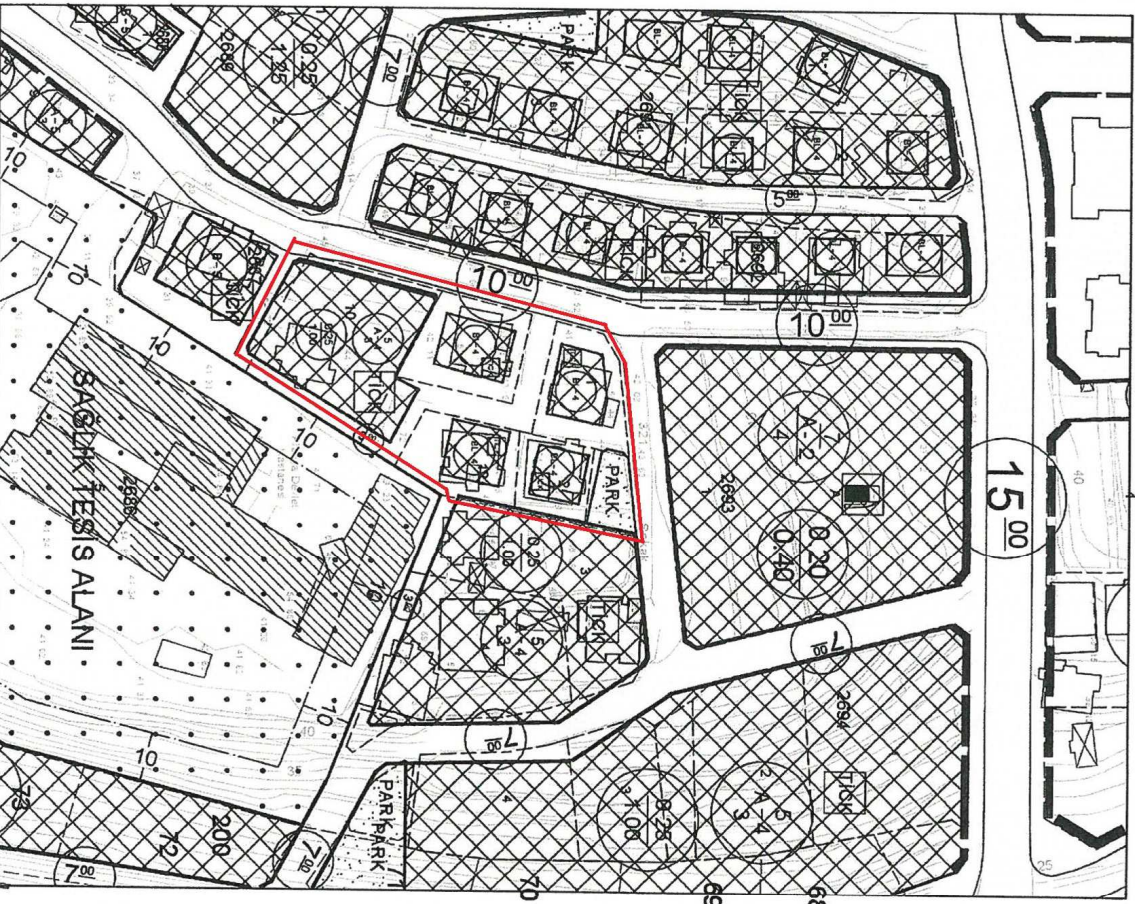
FIGLA MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
MÜLKİYET SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI
PARK ALANLARI
VAPİ DÜZENİ (BL. BSH)
KAT ADDEDİ

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN



Handwritten signature

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ FIĞLA MAHALLESİ
2686 ADA 1, 2, 3, 11, 10, 12 NUMARALI PARSELLER,
2707 ADA 2, 3, 4 NUMARALI PARSELLER VE CAMİ ALANI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilat teklifine konu parseller Alanya İlçesi, Fıgla Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerden 2686 ada 1, 2, 3, 11, 10, 12 numaralı parseller Alanya Devlet Hastanesi kuzeyinde, 2707 ada 2, 3, 4 numaralı parseller ve cami alanı ise çalışmaları devam eden yeni D-400 Karayolunun kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan tadilatına konu parsellerin bulunduğu alanda Alanya Belediyesi'nce 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yaptırılarak Antalya Büyükşehir ve Alanya Belediyesi'nce onaylanmıştır. Askı dönemi içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planına iki adet itiraz yapılmış ve komisyon tarafından söz konusu itirazlar kabul edilmiştir. Kabul edilen itirazların planda düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı iki bölgeden oluşmaktadır. Söz konusu bölgelerde daha önce onaylı plana göre imar uygulamaları tamamlanarak parseller bu günkü halini almıştır. 2707 ada2,3,4 numaralı parseller ve cami alanı olarak planlı bölgede onaylı plana göre parsellerin kuzeyinden 10 metrelik taşıt yolu ve güneyinden ise 7 metrelik yaya yolu planlıdır. Fiili

durumda söz konusu bölgede yapılaşma henüz yapılmamış parseller boş durumdadır. 2686 ada 1, 2, 3, 11, 10, 12 numaralı parsellerin bulunduğu bölgede ise onaylı plana göre alanın kuzeyinden 7 metrelik yaya yolu batısından 10 metrelik taşıt yolu, güneyinden ise 3 metrelik yaya yolu planlıdır. Fiili durumda söz konusu bölgede yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır. Söz konusu yapılardan 2686 ada 1, 2, 11, 12 numaralı parseller içerisindeki yapılar 2004 yılı öncesi yapılaşmıştır.



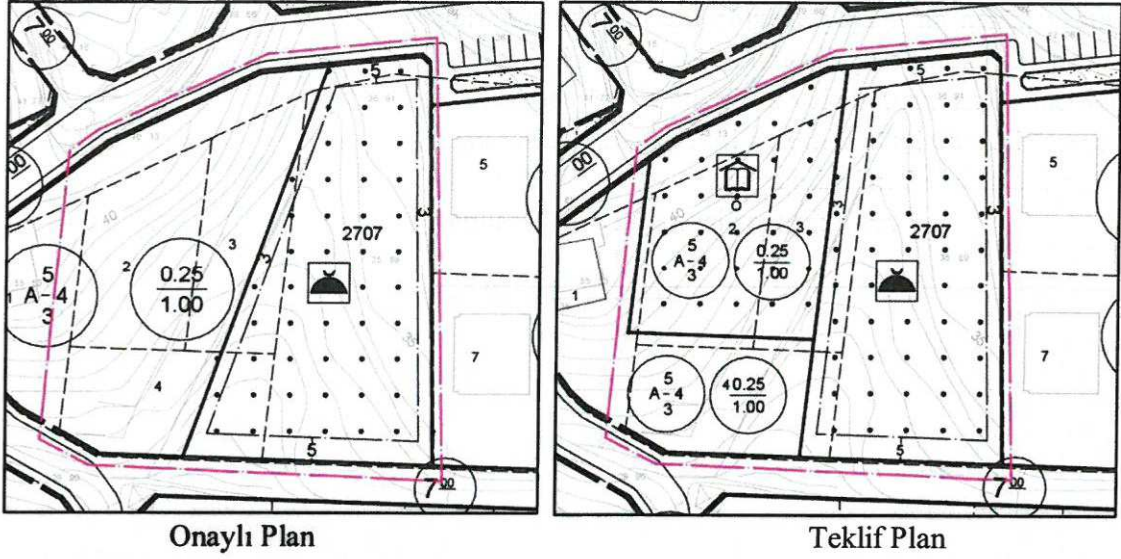
Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsellerden 2707 ada 2, 3, 4 numaralı parsel sahipleri tarafından askı dönemi içerisinde yapılan itiraz ile cami alanının kuzey cephesinin 4 numaralı parselin cephesini daraltması nedeniyle ve ayrıca 2 ve 3 numaralı parsellerin ise özel öğrenci yurdu yapılması amacıyla derneğe verilmesi nedeniyle 2 ve 3 numaralı parsellerin özel öğrenci yurdu alanı olarak planlanması talep edilmiştir. Söz konusu itiraz talebinin kabul edilmesi nedeniyle plan değişikliği yapılarak cami alanının kuzeyi daraltılmış ve 2 -3 numaralı parsellerin bulunduğu alan ise özel öğrenci yurdu alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan Plan değişikliği ile oluşan alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

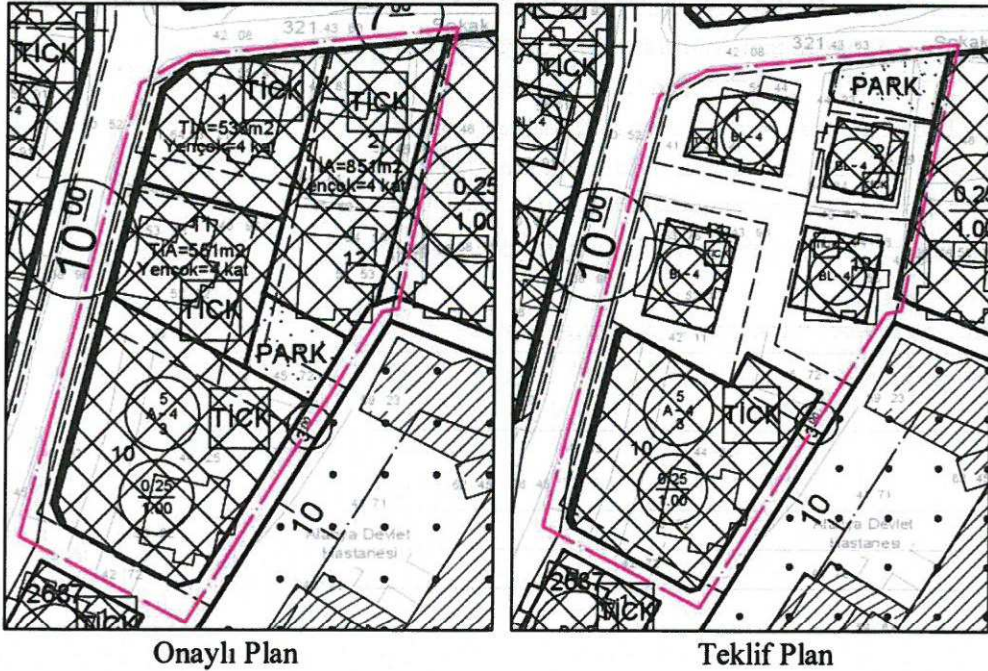
Tablo-1: 2707 Ada 2, 3, 4 Numaralı Parsel Ve Cami Alanı Plan Değişikliği Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Uygulama İmar Planı (m2)	Teklif Uygulama İmar Planı (m2)
Konut Alanı	3228	1603
Cami Alanı	2724	2724
Yurt Alanı	0	1625
Toplam Alan	5952	5952

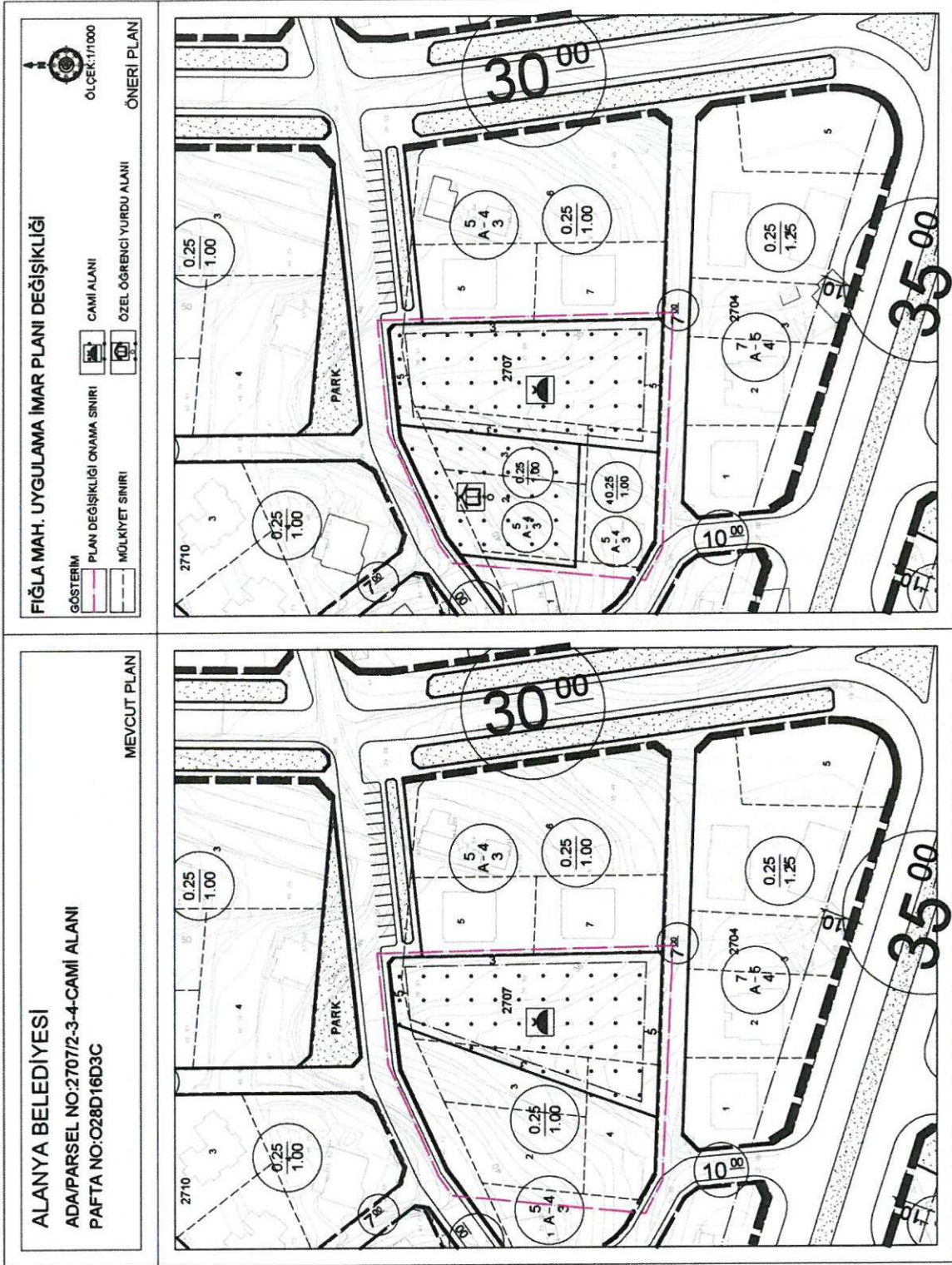


Şekil 3: 2707 Ada 2, 3, 4 Numaralı Parsel Ve Cami Alanı Plan Değişikliği

2686 ada 1, 2, 3, 11, 10, 12 numaralı parsellerin bulunduğu bölgede onaylanan revizyon uygulama imar planı öncesi blok olarak işli olan 2686 ada 12 numaralı parsel sahibi tarafından itiraz edilmiş ve blok olarak tanımlı olan yapılaşma hakkının korunması istenmiştir. Söz konusu parselin tek başına blok olarak tanımlanamayacağı için bölgedeki diğer bloklarda revizyon plan öncesi onaylı planda olduğu şekliyle blok nizam yapılaşma tanımlanmış olup plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği planlama alanı içerisinde güneyde yer alan park alanı ise büyüklüğü değiştirilmeksizin kuzeye kaydırılmıştır. Terkli bloklarda blok yapılırken zeminde 1,20 metre çekilerek yapılmakta ve buda bloklarda onaylı plana göre azalmaya neden olmaktadır. Bloklarda hak kaybı olmaması için azalan zemin kullanımı kadar alan büyüklüğü inşaat alanı kat sayısına bölünerek blokların zemini artırılmıştır. Ancak toplamda inşaat alanı değişmemektedir.



Şekil 4: 2686 Ada 1, 2, 3, 11, 10, 12 Numaralı Parseller Plan Değişikliği



Şekil 5: Plan Örneği



Şekil 6: Plan Örneği

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadipaşa Mah. Hayatı Cad.
Divriği İşhanı No: 3 / 1. KAT ALANYA
Dip. No: 281 / 0525 / Oda Sic. No: 5377
Alanya V.D. No: 203 773 / 25032

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No: 72.1
06690 A. Ayranç / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 457 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hitt. V.D. 735 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı: SPO 590
O.D.T.U. 1985 23004

ALANYA BELEDİYE BAKANLIĞI'NA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

ALANYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Fığla Mahallesi mevkiinde bulunan ve tapunun Kellerpınarı Mahallesi, 62156404 taşınmaz kimlik numarası ile kayıtlı 2686 ada 12 parselin (333,00m²) malikiyim. Alanya Belediye Meclisinin 07.03.2017 tarihli ve 71 sayılı kararı ile ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararı ile uygun bulunan Alanya İlçesi, Fığla Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunu askıdayken rastlantı sonucu öğrendim. Buna istinaden, söz konusu plan revizyonu; Eşitlik, Kamu Yararı, Şehircilik ve Plan Gerekliliklerini Gözetmemiştir. Şöyle ki;

1. Söz konusu plan revizyonunun parselimin batı ve güneyinden geçen yolun kaldırılması şekliyle planlanmasıyla, parselim imar kanununda belirlenen minimum cephe şartı sağlanmamıştır. Oysa ki; mevcut imar planında parselim minimum cephe şartını sağlamış parsel niteliğindedir. Mekansal planlar yönetmeliğinin 26. maddesinin 6. fıkrasının c bendi gereğince; "imar planlarında gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3 metreden dar yaya yolu, 10 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak 7.00 metreden dar yollardan mahreç alamaz" ibaresi bulunmakta olup, cephe şartı sağlayan parselim, bu niteliğini kaybederek, maddi ve manevi kaybına neden olmaktadır.
2. Parselimin üzerinde iskanlı, 3 katlı yapı bulunmakta olup, mevcut plana göre parselimin batı ve güneyinden geçen yol fiili olarak kullanılmaktadır. Mevcut plan ve fiili durumda bulunan bu yol; devamlılığı her ne kadar mevcut planda çıkmaz yol olarak görünmesine karşın, fiili durumda devamlılığı söz konusudur. Plan revizyonunda Sağlık tesis alanının batısında planlanan 3 metrelik yol, fiili durumda çıkmaz yol olarak görünen yol ile bağlantı olup devamlılığı söz konusudur. Söz konusu parselimin de cephe şartı sağladığı bu yolun kaldırılması uygun değildir.
3. Söz konusu plan revizyonu ile birlikte, yapılacak olan İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması gereğince müstakil parsel niteliğinde olan parselim, hisseli parsel niteliğine dönüşecektir. Söz konusu parselimin kuzeyinde bulunan 2686 ada 2 parsel maliki ile 45 yılı aşkın süredir husumetli olup, bu revizyon ile birlikte hukuki sorunların doğacağı aşikardır.
4. Ayrıca plan revizyonuna bakıldığında; 3194/18 madde uygulamasının dağıtımına göre, bu plan revizyonunun yapıldığı görülmektedir.
5. Her iki parsel içinde mevcut yapılaşma olduğu halde, plan revizyonunda bu iki parsel için öngörülen 1 adet yapı bloğu oluşmasının imkansız olacağı, bu planlamanın parselimin kuzeyinde bulunan taşınmaz lehine hazırlanmış olup (otopark alanı kaldırılmak suretiyle), imar yoluna cephe kazandırılmıştır. Bu maddi kazanç sağlanırken, benim ve aileme ait tek taşınmazımız olup, mağduriyetimiz söz konusudur.

Mağduriyetimizin giderilmesi ve söz konusu plan revizyonunun yeniden irdelenmesini arz ederim. 04.07.2017

ADRES: Fığla Mahallesi, 321 Sokak, Mevlüt Şahinkaya Apt.

No:6 kat:3 Alanya/Antalya

Tel: 05327727172

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
KURNO: 04-07-2017 / 2017-22127
KYTNO: 400667 - Ref.No:437416 - Genel No:1095366
HAVALA EDİLEN BİRİM
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Tc: 12274594734
Mevlüt ŞAHİNKAYA

SAYI=2017/2671

BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ALANYA

Antalya ili, Alanya ilçesi , Kellerpınarı Mahallesi, 2707 Ada 2,3 ve 4 nolu parselleri teşkil eden taşınmazların mirasçıları ve malikiyiz.

Maliki bulunduğumuz taşınmazların olduğu alanda yapılan Düzenlemeler ile alakalı 1/1000 lik İmar Planı askıya çıkarılmıştır.

Ekli Talep Edilen Durum krokisinde görüleceği üzere Parsellerimizin doğusunda bulunan Cami Alanı sınırının kısmen düzeltilerek Bizim parsellerin durumu ve Cami Alanının durumu parselasyonu daha düzgün hale getirecek şekilde tasarlanmıştır.

Ayrıca 1625 m2 lik parselin bulunduğu kısmın Plandaki Vasfının “ Özel Öğrenci Yurdu Alanı ” olarak düzenlenmesini talep ediyoruz.

Gereğinin yapılmasını saygılarımızla arz ederiz.

EKİ:

- Tapu kaydı
- Mevcut Durum Krokisi
- Talep Edilen Durum Krokisi
- Mirasçılık Belgesi Fotokopisi
- Kimlik fotokopisi

ADRES:

AHMET BALAĞA
MİRASÇILARI

A. E. Dancı

Emin BALAĞA

Zehra BALAĞA

Z. B.

E. Y.

Sabriye Ferhan Yeniacı

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
KURUN: 10-07-2017 / 2017-22902
KYT NO: 401446 - Ref.No: 438533 - Genel No: 1098527
HAVALİ EDİLEN BİRİM
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI=2017/3409

