



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2017 gün ve 47 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.11.2016 tarih ve 5578 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi 677 Ada 14, 15 parsellerde tescilli yapı ve koruma alanı sınırının imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2017 gün ve 47 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.11.2016 tarih ve 5578 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi 677 Ada 14, 15 parsellerde tescilli yapı ve koruma alanı sınırının imar planına işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
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	07-02-2017
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		47	-

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-02-2017 265/2

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.01.2017 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22.11.2016 tarih ve 5578 sayılı kararı ile Alanya İlçesi Saray Mahallesi 677 ada 14 ve 15 nolu parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, plan hükümlerinde yer alan "Koruma alanları içerisinde yapılacak altyapıya dönük iş ve işlemler Alanya Müze Müdürlüğünden görüş alınmak suretiyle yapılacaktır." ifadesinin, alanın sadece koruma alanı olması nedeniyle iptal edildiği şekliyle uygun bulunmuş olup; Alanya İlçesi Saray Mahallesi 677 ada 14 ve 15 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun 22.11.2016 tarih ve 5578 sayılı kararındaki şekli ile komisyon üyeleri tarafından oy birliği ile kabul edilmiş olup, komisyon kararı Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, söz konusu talep komisyondan geldiği şekliyle oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne tevdiine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Diyân Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Diyân Katibi
MEHMET KULA

ASLI GIBİDİR
15.02.2017
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

Alanya Belediye Başkanı'nın
07/02/2017 Tarih ve 47 nolu Meclis Kararı
13/02/2017 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 47. no'da
kayıtlı yapılarak tutulmuştur.

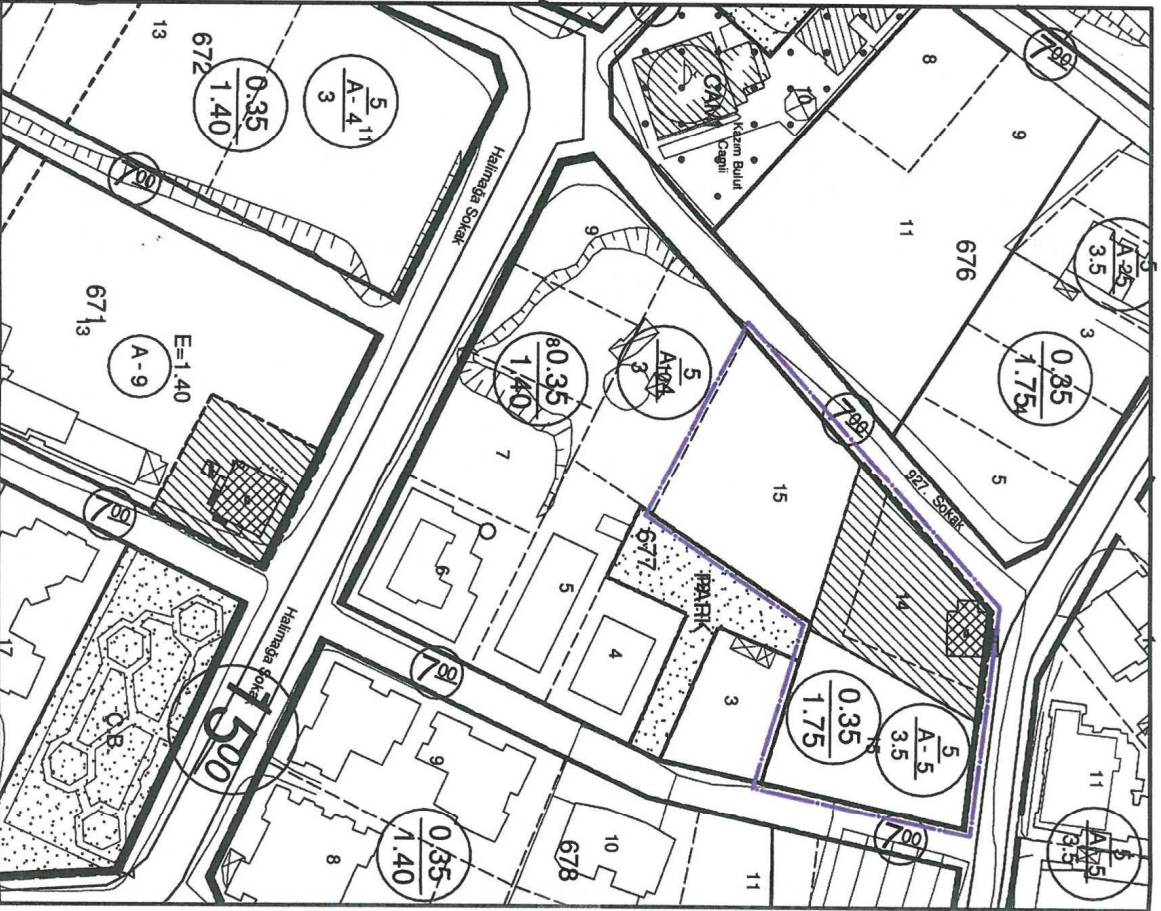
Plan ve Proje Müd.

Özlem ASİTOĞLU
17.02.2017

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 677 ADA 14 VE 15 PARSELLER
PAFTA NO: O27C-20C-3D

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
677 ADA 14 ve 15 NUMARALI PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

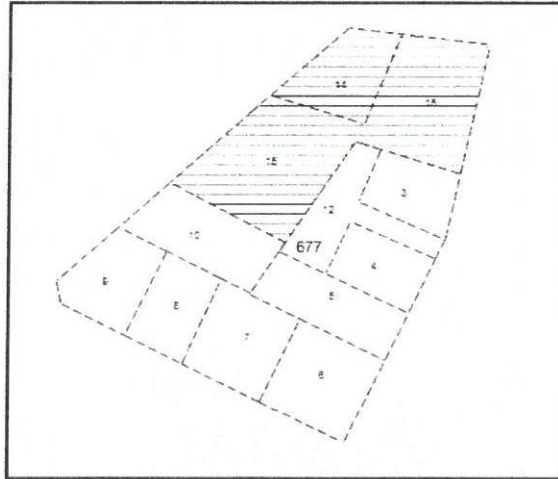
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Saray Mahallesi, O-27-C-20-C-3-D no'lu 1/1000 ölçekli halihazır pafta üzerinde yer alan, tapuda 677 ada 14 ve 15 numaralı taşınmazları kapsamaktadır. Taşınmazlar Yunus Emre Caddesi'nin yaklaşık 250 metre kuzeyinde Kazım Bulut Camisinin doğusunda konumlanmaktadır. 677 ada 14 parsel üzerinde 1. Ve 2. Derecede taşınmaz kültür varlığı beyanı mevcut olup, kargir ev ve arsası niteliğindeki parselin yüzölçümü 600.17 m²'dir. 677 ada 15 parsel 2528.83 m² yüzölçümlü arsa vasıflı olup, 317.89 m²'lik kısmında 1 ve 2. Derecede korunması gerekli kültür varlığı beyanı bulunmaktadır. Aynı parsel üzerinde Elite Gayrimenkul İnşaat Turizm Ticaret AŞ lehine kat karşılığı inşaat hakkı şerhi bulunmaktadır. Plan değişikliği onama sınırı toplam 3129.00 m²'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

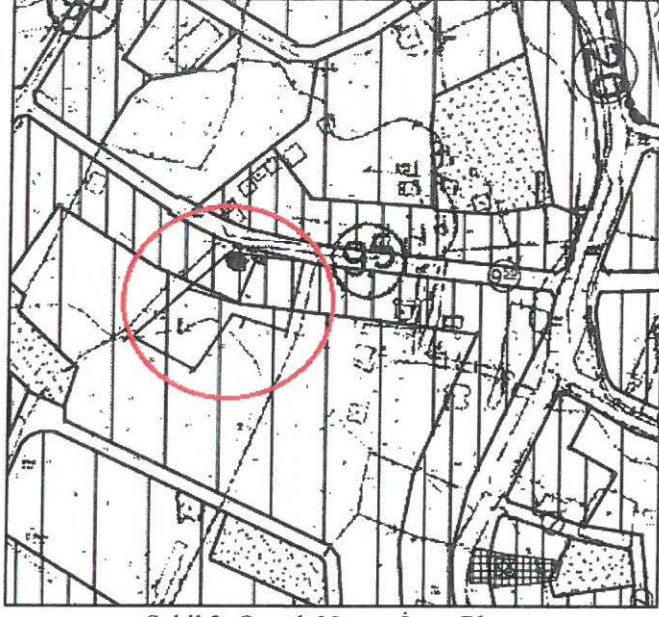
Plan değişikliği teklifine konu 677 ada 14 ve 15 numaralı parseller eski 677 ada 1, 2 ve 11 numaralı parsellerin tevhit ve ifrazı sonucu oluşmuştur. 677 ada 14 parsel, (eski 677 ada 1 parsel) içindeki eski ev nedeniyle Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.06.2008 gün ve 2521 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Koruma sınırı tespit edilirken eski 1 numaralı parselin mülkiyet sınırları esas alınmıştır.(918 m²) Eski parselin yüzölçümünün büyük olması, tamamında koruma şerhi bulunması ve bu nedenle emsal hakkının kullanılamaması nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi için Antalya Koruma Bölge Kurulunu müracaat edilmiş, kurul tarafından alınan 18.11.2013 gün, 2159 sayılı kararla mevcut parsel sınırları (eski 677 ada 1 parsel) esas alındığı için konunun belediye encümeninde parsellasyon açısından yeniden değerlendirilmesi amacıyla iade edilmiştir. Konu belediye encümeninde yeniden değerlendirilerek tescilli parsel yüzölçümü 600.17 m²'ye düşürülecek şekilde eski 677 ada 1, 2 ve 11 numaralı parsellerin önce tevhitine, sonra ikiye ifrazına karar verilerek mevcut 677 ada 14 ve 15 numaralı parseller ihdas edilmiştir. Oluşturulan yeni parsellasyon koruma bölge kurulunun uygun görüşü doğrultusunda Alanya Tapu Müdürlüğü'nce tescil edilerek kesinleşmiştir. Taşınmazlar halihazırda tescilli yapı dışında boş durumdadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

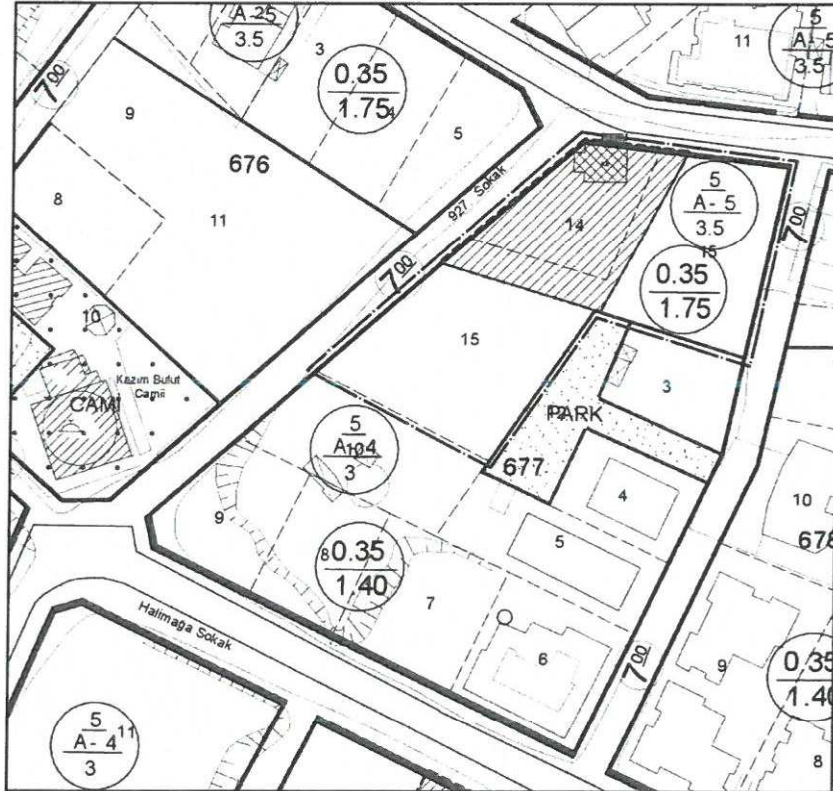
3. ONAYLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar için 1984 onaylı Alanya nazım imar planında iki farklı yoğunluk tanımlanmış olup, konut alanı olarak planlıdır. Kuzeydeki yol 9.50 metre olarak tanımlı olup, bu yoldan cephe alan taşınmazlar yüksek yoğunluklu, diğer kısımlar ise orta yoğunluklu konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 3. Onaylı Nazım İmar Planı

Aynı tarihte onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise taşınmazların kuzeyindeki 9.50 metre genişliğindeki yolun yanı sıra, batısında 7 metre genişliğinde yaya yolu tanımlanmıştır. Nazım plan kararları doğrultusunda 9.50 metre genişliğinde yoldan cephe alan kısımlarda ayırık nizam 5 kat olmak üzere TAKS:035, KAKS:1.75 olarak belirlenmiştir. Diğer bölgelerde ise yine ayırık nizam olmak üzere kat adedi 4 kat, TAKS:0.35, KAKS:1.40 olarak belirlenmiştir. Eski 677 ada 1 parsel (yeni 677 ada 14 parsel) içerisinde yer alan eski yapının Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.06.2008 gün ve 2521 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesinin ardından plan üzerinde değişikliğe gidilmiş ve eski 677 ada 1 parsel sınırları esas alınarak koruma sınırları plana aktarılmış ve koruma sınırı içerisindeki yapılaşmaya ilişkin hükümler kaldırılmıştır.



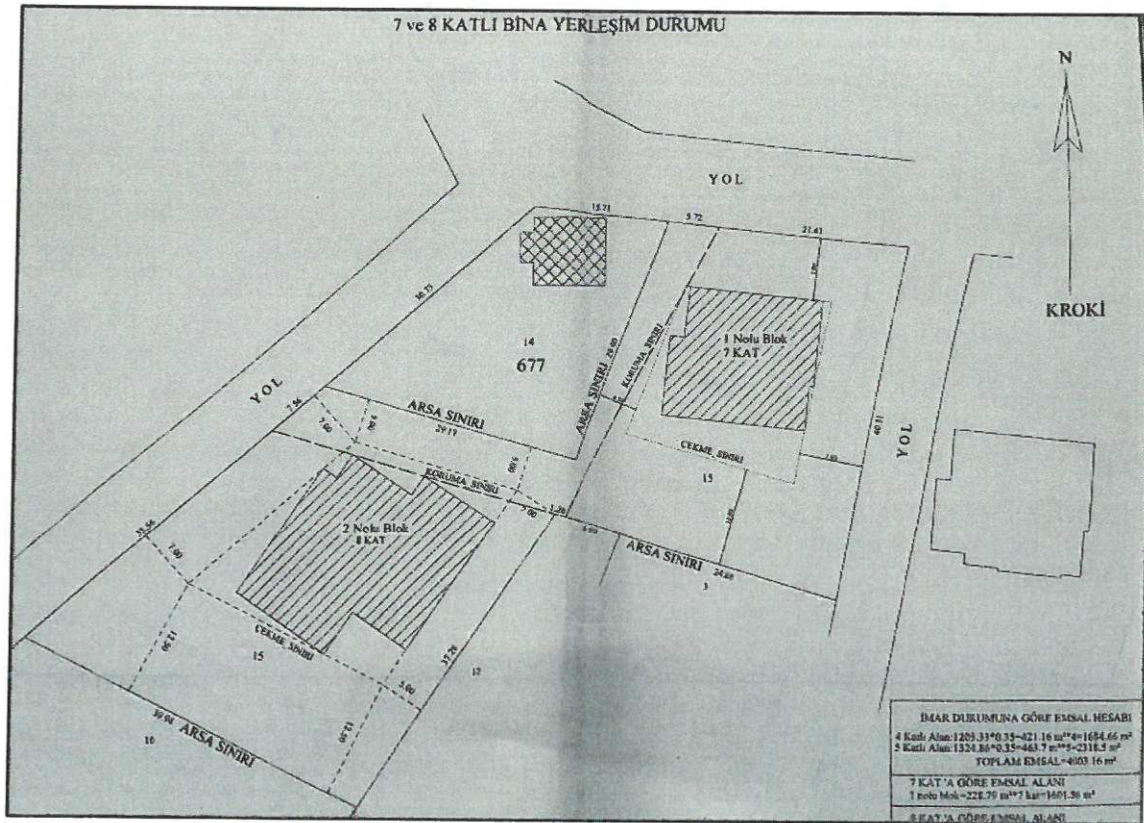
Şekil 4. Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği teklifi ile 677 ada 14 parselin yeni sınırlarını esas alarak yapılaşmaya ilişkin koşulların yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda 677 ada 15 parselin koruma alanı dışında kalan kısmında yeni yapılaşma amacıyla Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na izin için müracaat edilmiş, kurulun almış olduğu 10.11.2015 tarih, 4233 sayılı kararla, 677 ada 14 parselde yer alan tescilli yapının kısmen koruma bandında kalan 677 ada 15 parselde getirilen yeni yapılaşma talebinin tescilli taşınmazın koruma sınırı dışında kaldığı belirtilerek konunun belediyesince değerlendirilmesine karar verilmiştir. Belediye tarafından yapılan değerlendirme sonucunda 677 ada 14 parsel kadastro sınırıyla, koruma alanı sınırları arasında farklılık bulunması nedeniyle arada kalan bu bölgenin yapılaşma emsalinin koruma alanı sınırları dışında kullanılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Bu kapsamda uygulama imar planı değişikliği yapımı gerekliliği ortaya çıkmıştır.

5. PLAN KARARLARI

Önerilen plan değişikliği ile koruma alanı sınırları içerisinde yapılacak olan her türlü uygulama için kurul görüşü alınmak ve koruma alanı içerisinde yeni yapılaşma oluşturmamak şartlarıyla eski 677 ada 1 parsel sınırları üzerinde tanımlanan emsal ayırım çizgisi yeni 677 ada 14 parsel sınırlarına kaydırılmıştır. 1984 onaylı nazım ve uygulama imar planları esas alınarak tescilli taşınmazın tamamının yeni yapılaşmaya konu edilebildiği düşünüldüğünde önerilen düzenleme ile 677 ada 14 parsel, üzerindeki koruma şerhi nedeniyle yapılaşmaya kapatılmakta ve 1984 onaylı planlara oranla yapılaşma yoğunluğunda azalma gerçekleşmiş olmaktadır. Ayrıca 677 ada 15 parselin tapu yüzölçümü 2528.83 m² olup, Alanya ve Antalya Büyükşehir belediye meclislerince onanarak kabul edilen plan hükümleri revizyonunun D.1.1.19. Maddesi gereğince 9 kata kadar yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Bu kapsamda Tescilli yapının (677 ada 14 parsel) doğusunda kalan bölgede onaylı plandan gelen yapılaşma emsali (KAKS) 1.75 sabit kalmak üzere 7 kat, güneyinde kalan bölgede ise onaylı plandan gelen yapılaşma emsali (KAKS) 1.40 sabit kalmak üzere 8 kat yapılaşma önerilmiş, tescilli parsel ve koruma alanı sınırları içerisinde yapılacak uygulamalara ilişkin plan hükümleri belirlenmiştir. Öngörülen yapılaşmalara göre 677 ada 15 parsel üzerinde oluşan bina oturumları ve onaylı plan ile plan değişikliği teklifi karşılaştırması aşağıda görülmektedir.



Şekil 5. Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliğine Göre Bina Taban Oturumları

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 677 ADA 14 VE 15 PARSELLER

PAFTA NO: O27C-20C-3D

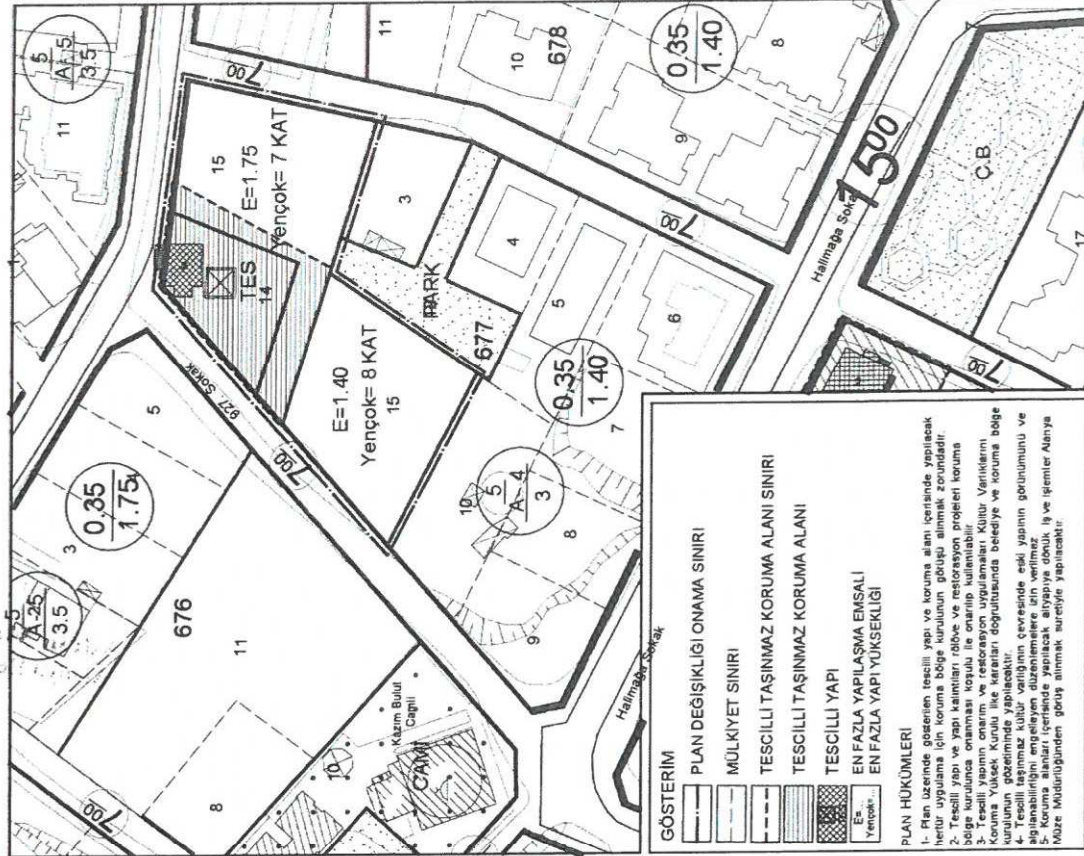
MEVCUT PLAN



SARAY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

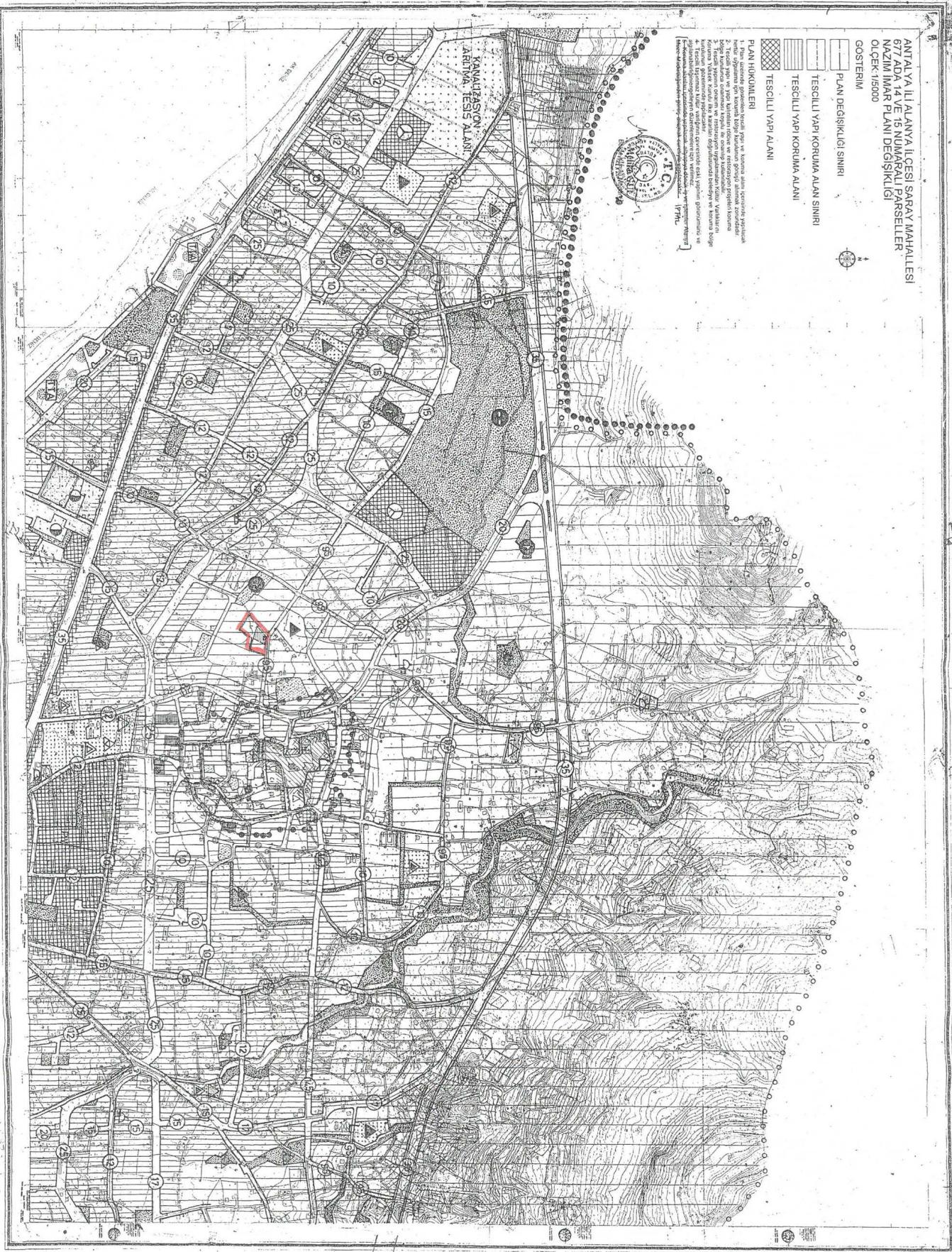
ACIKLAMA NOTU: 677 ada 15 parseldeki emsal ayırım değişikliğin Kuruma Bölge Kurulu kararıyla yapılan firaz işlemi sonucu oluşan 677 ada 14 parsel sınırlarına göre yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



Şekil 5. Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Şekil 3. Uygulama İmar Plan Değişikliği

PLAN HÜKÜMLERİ





T.C.

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

SAYI : 79545921/07.02.516

ANTALYA

KONU : Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesi,
677 ada 14 ve 15 parseller koruma alanının
imar planlarına işlenmesi hk.

23.11.2016

4968

ALANYA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 22.11.2016 tarih ve 5578 sayılı kurul kararı ekte gönderilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Melike GÜL
Bölge Kurulu Müdür V.

EK:

1 - Karar

2 - Plan değişikliği paftası (2 adet)

DAĞITIM:

Gereği İçin:

- Antalya Valiliği
(İl Kültür ve Turizm Md.) (Ek 2 Konmadı)
- Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
- Alanya Belediye Başkanlığı
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi İçin:

- Kültür Varlıkları ve Müzeler Gn. Md.
(Kurullar Dairesi Başkanlığı) (Ek 2 Konmadı)
- Alanya Kaymakamlığı (Ek 2 Konmadı)

SAYI: 2016/4497

36886

02.12.2016

*4 Plan ve Proje Md
İmar ve Şeh. Md (KUSEB)*

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No. : 22.11.2016/161
Karar Tarihi ve No. : 22.11.2016/5578

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesinde, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2008 tarih ve 2425 sayılı kararı ile tescil edilen, 27.06.2008 tarih ve 2521 sayılı kararı ile de koruma alanı sınırları belirlenen 677 ada 1 parselin, bu parselin komşu ve koruma alanı sınırları dışında kalan özel mülkiyetteki 677 ada 2-11 parsellerin tevhit ve ifrazı sonucu oluşan 677 ada 14 ve 15 parsellere yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 16.06.2016 tarih ve 2121-4143-27662 sayılı, 22.07.2016 tarih ve 2559-4856-31569 sayılı, 21.10.2016 tarih ve 3559-6675-43805 yazıları okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesinde, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.05.2008 tarih ve 2425 sayılı kararı ile tescil edilen, 27.06.2008 tarih ve 2521 sayılı kararı ile de koruma alanı sınırları belirlenen, Kurulumuzun 18.11.2013 tarih ve 2159 sayılı kararı ile uygun bulunan tevhit ve ifraz işlemi sonucunda koruma alanı sınırının eski parsel sınırı olarak kalmasına karar verilen özel mülkiyetteki 677 ada 14 parsel ile bitişindeki 677 ada 15 parselin yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, plan hükümlerinde yer alan "Koruma alanları içerisinde yapılacak altyapıya dönük iş ve işlemler Alanya Müze Müdürlüğünden görüş alınmak suretiyle yapılacaktır" ifadesinin, alanın sadece koruma alanı olması nedeniyle iptal edildiği şekliyle düzeltilerek uygun bulunduğu (Olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.H.Sabri ALANYALI
(BULUNMADI)

Üye
Prof.Dr. Ziya GENÇEL
İMZA

Üye
Prof.Dr.Bilal SÖĞÜT
İMZA

Üye
Esin SERTTAŞ YAREN
İMZA

Üye
Emel BOYACIOĞLU
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Yelda ARAL
Alanya Bld. Tem.
İMZA