



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



138

Sayı : 90852262-105.03-E.63419

01/08/2018

Konu : Alanya İlçesi, Kellerpınarı (Fığla) Mh., 2700 Ada 2 ve 3 Parsele İlişkin 1/1000
Ölçekli UIP Değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 03.07.2018 tarih ve 161 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kellerpınarı Mahallesi 2700 ada 2 ve 3 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek:

İlçe Belediye Meclis Kararı

1/1000 ölç. UIP. değ. fot.

Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.

01/08/2018

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

01/08/2018

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için

<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (SDaGsI-SNI65W-fmpV2A-MqKvNT-vPFsZVsi) kodunu yazınız.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

MECLİS KARARI

Meclis Başkanı
Meclis Katibi
Meclis Katibi

: ADEM MURAT YÜCEL
: MUSTAFA TOKŞÖZ
: MEHMET KULA

Dönemi	Karar Tarihi
2018	03-07-2018
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
161	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talehi

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 29-06-2018 E.1866

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 21.06.2018 – 26.06.2018 tarihli 4 nolu kararında yer alan; İlçemiz Kellerrınarı Mahallesi 2700 ada 2 ve 3 parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği uygun olduğu görülmüş olup, komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

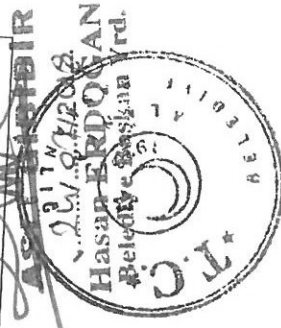
Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi
MUSTAFA TOKŞÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
03.06.2018 Tarih ve 161 nolu Meclis Kararı
16.06.2018 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine161.... no'la
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

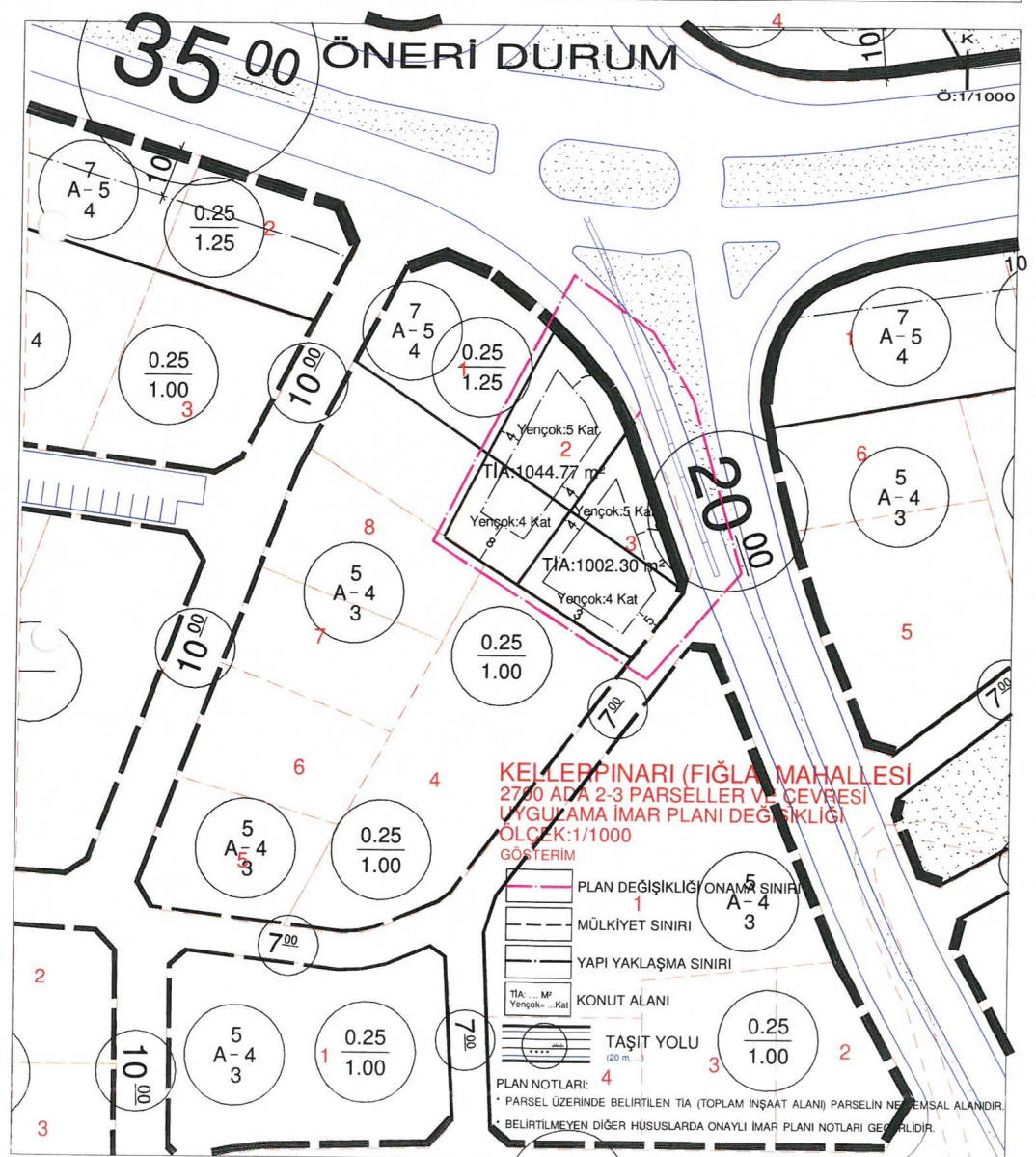
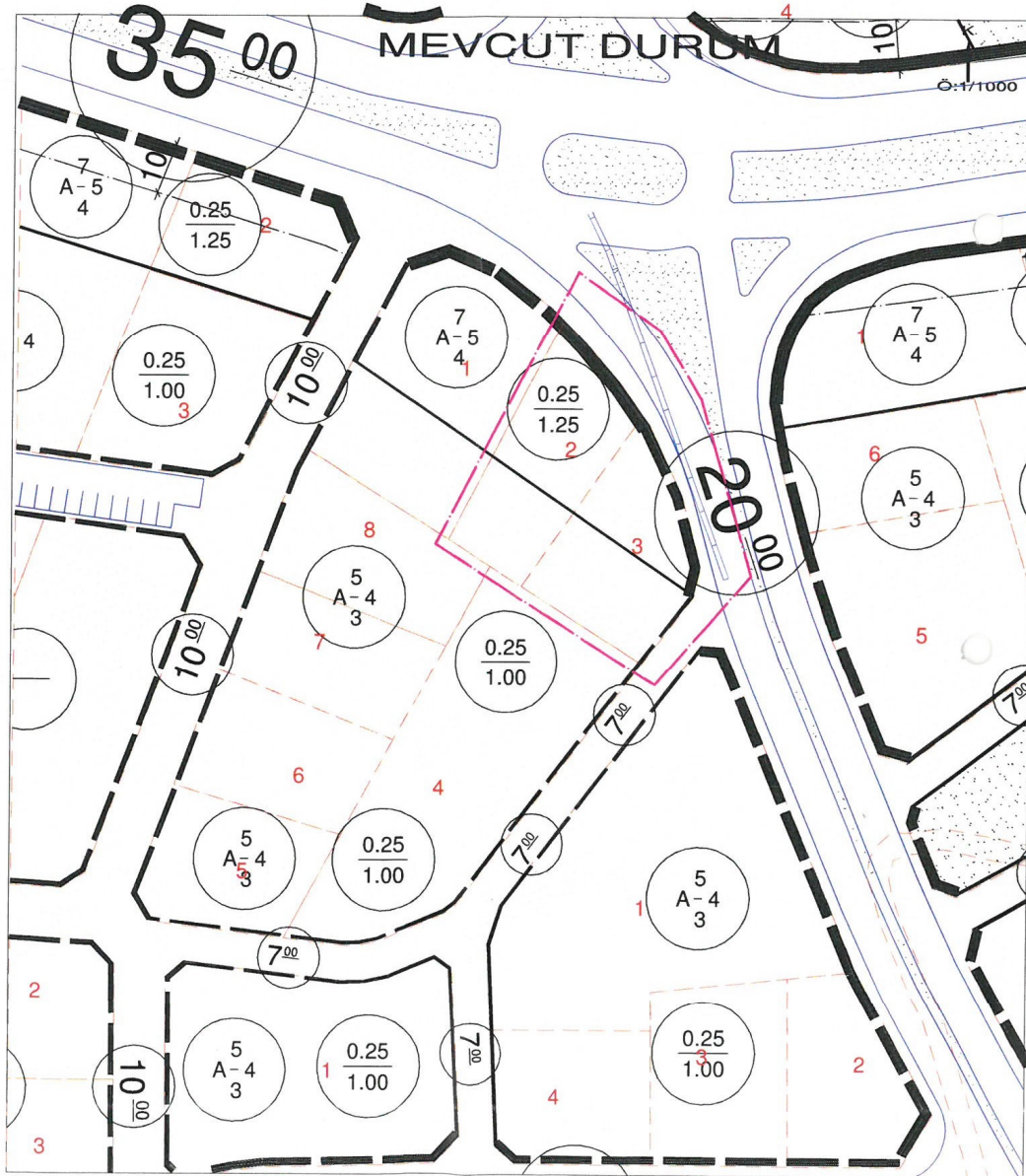
Lanet GÜNGÖR
v. H. M. T.

Ayşe GÖKÇE
İlçe Yazı İşleri Müdürü



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2700
PARSEL NO : 2-3
PLANLAMA ALANI : 0.28 HA

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2700
PARSEL NO : 2-3
PLANLAMA ALANI : 0.28 HA



3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Plan değişikliğine konu 2700 ada 2 ve 3 parseller ve bu parsellerin yer aldığı konut adası, 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda, 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Yerleşme Alanında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında yer almaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında O28D16D3C no'lu paftada yer alan 2700 Ada 2 ve 3 parseller konut alanı kullanımındadır. Konut kullanımındaki parseller için emsal ayırım çizgisi ile iki farklı emsal verilmiş olup parsellerin kuzeyinde kalan 35 ve 20 metrelik yollardan cephe alan kısmında yapılaşma koşulu, Taks: 0.25 Kaks: 1.25, ayırık nizam 5 kat, çekme mesafeleri yollardan 7 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve arka bahçe mesafesi H/2, güneyde kalan ve doğusunda 7 metrelik yoldan cephe alan alanda yapılaşma koşulu, Taks: 0.25 Kaks: 1.00, ayırık nizam 4 kat, çekme mesafeleri yollardan 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi de H/2 olarak belirtilmiştir.



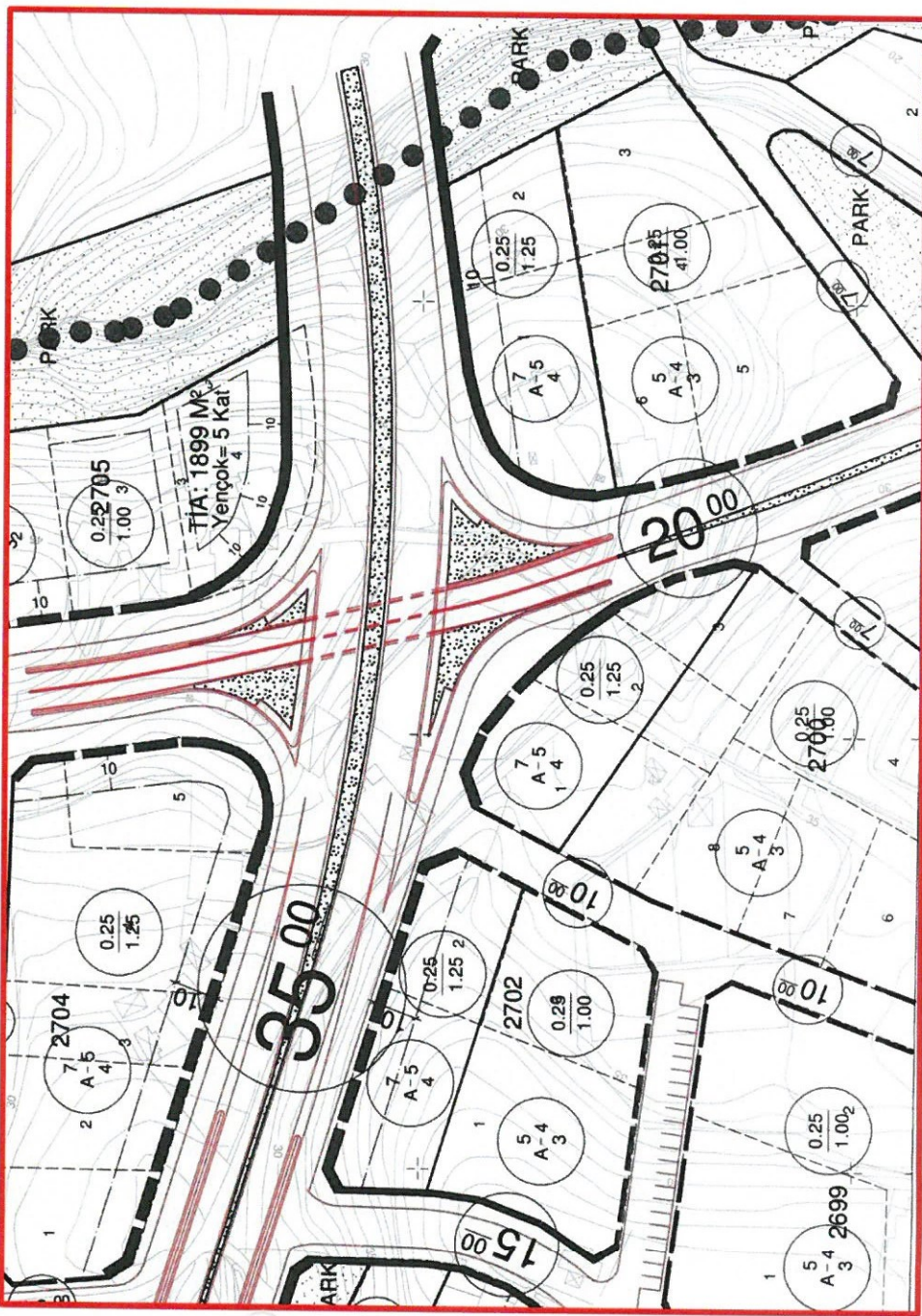
Şekil 2. 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 3. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı



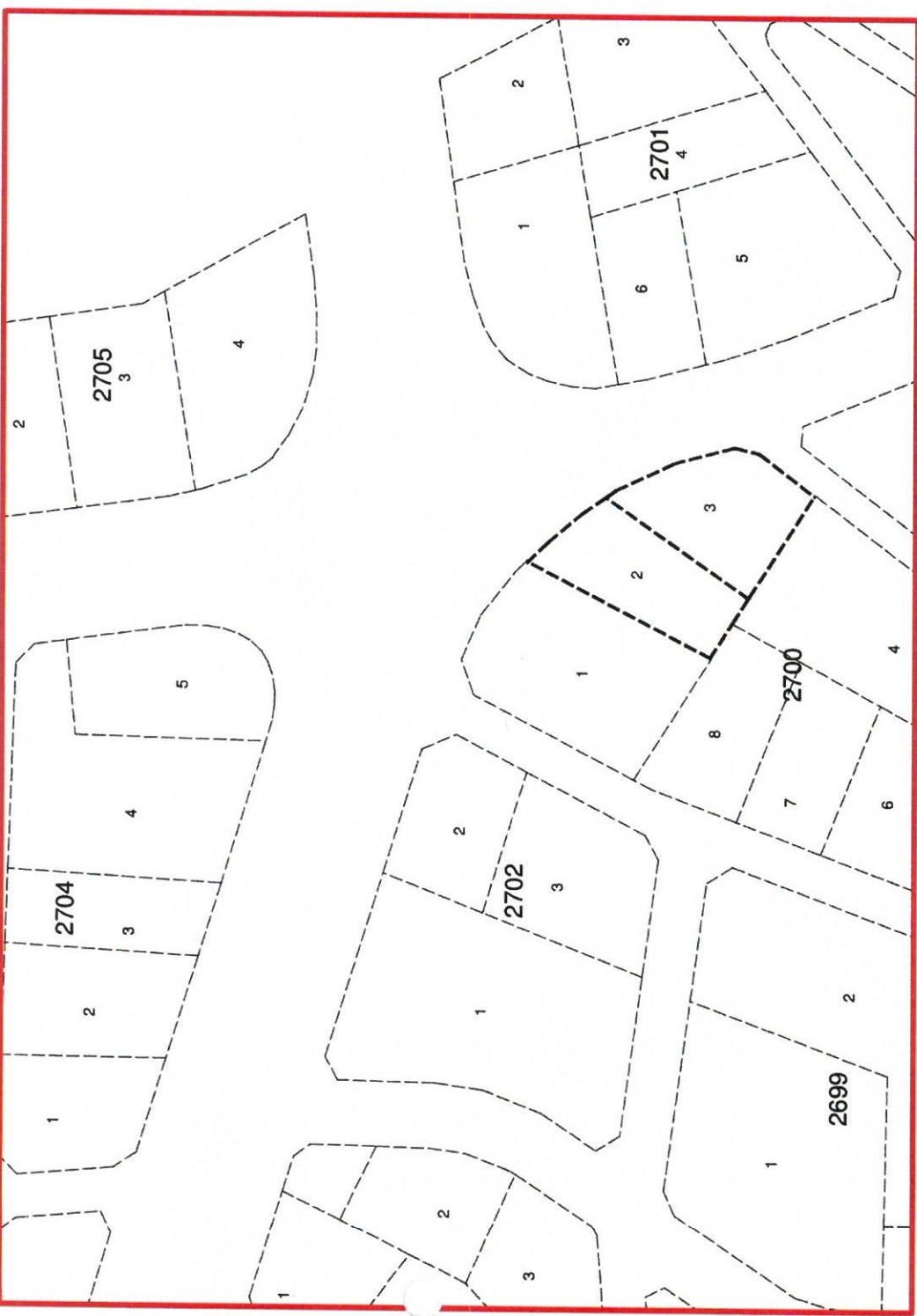
Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Kellarpınarı Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre 2700 ada 2 parsel 900 m² ve 2700 ada 3 parsel de yine 900 m² büyüklüğünde olup her ikisi de şahıs mülkiyetindedir.



Şekil 6. Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Antalya Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü tarafından bölgedeki kavşak çalışmasında yol genişliğinin yetersiz olduğu düşünülerek istenilen yol genişletmesinin yapılabilmesi ve bu genişletme yapılırken parsel sahibinin mevcut onaylı plana göre hak etmiş olduğu inşaat emsalinde herhangi bir kaybı olmayacak şekilde toplam inşaat alanının verilebilmesidir.

Mevcut uygulama imar planında O28D16D3C no'lu paftada yer alan 2700 Ada 2 ve 3 parseller konut alanı kullanılmaktadır. Konut kullanımındaki parseller içinde emsal ayırım çizgisi ile iki farklı emsal verilmiş olup parsellerin kuzeyinde kalan ve kuzeyde 35 metrelik, doğuda 20 metrelik yoldan cephe alan alanda, 2700 ada 2 nolu parselden 576 m² ve 3 nolu parselden 418 m² alanda yapılaşma koşulu, Taks: 0.25 Kaks: 1.25, ayrık nizam 5 kat, çekme mesafeleri yollardan 7 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve arka bahçe mesafesi H/2, güneyde kalan ve 2700 ada 3 parselin batısında 7 metrelik yaya yolundan cephe alan alanda, 2700 ada 2 nolu parselden 324 m² ve 2700 ada 3 nolu parselden 480 m² alanda yapılaşma koşulu, Taks: 0.25 Kaks: 1.00, ayrık nizam 4 kat, çekme mesafeleri yollardan 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi de H/2 olarak belirtilmiştir. Mevcut planda emsallere göre, 2700 Ada 2 parselde 576 m² x 1.25= 720 m² ve 324 x 1.00= 324 m² olmak üzere toplamda 1044 m² inşaat emsali ve 2700 Ada 3 parselde 418 m² x 1.25= 522 m² ve 480 m² x 1.00= 480 m² olmak üzere toplamda 1002 m² inşaat emsali hesaplanmaktadır.

Plan değişikliği ile, yol genişletmesi yapılırken arazideki duruma ve yol hattına uygun olması açısından 2700 ada 2 ve 3 nolu parsellere doğru kısmen 2 ve kısmen 3 metre girilerek bu kısımlar yola dahil edilmiştir. Mevcut plana göre arazideki duvar ile ada sınırı arasındaki kısım yani yol genişliği 2 ya da 3 metre olmaktadır ki bu durumda araçların geçişinde büyük sıkıntılar oluşmaktadır. Duvar ile ada sınırı arasında kalan bu kısımda yol 5 metreye genişletilerek araçların geçişi büyük oranda rahatlatılmıştır. Plan değişikliği sonrası 900 m² büyüklüğünde konut alanına sahip 2700 ada 2 parselden 3 m² alan yol alanına dahil edilerek konut alanında kalan kısım 897 m² olmuş ve yine 898 m² büyüklüğünde konut alanına sahip 2700 ada 3 parselden de 70 m² alan yola dahil edilerek konut alanında kalan kısım 828 m² olmuştur. Sonuç olarak yol alanı mevcut plana göre $70 + 3 = 73$ m² büyütülerek kamusal alan kullanımına dahil edilmiştir. Görüldüğü gibi kavşağın düzenlenmesi, mevcut arazi koşullarına uygun hale getirilmesi ve kamusal alan artışı nedeniyle plan değişikliği ile kamu yararı söz konusudur.

Parsel maliklerinin de mağduriyeti olmaması açısından, mevcut plana göre hak etmiş oldukları 2700 ada 2 parsel için 1044 m² inşaat emsali ve 2700 ada 3 parsel için de 1002 m² inşaat emsali, plan üzerinde Toplam İnşaat Alanı (TİA)= 1044 m² ve 1002 m² olarak verilmiş ve bina yükseklği de emsal ve kat ayırım çizgisi ile ayrılan alanın kuzeyinde Yençok= 5 kat ve güneyinde Yençok= 4 kat olarak belirtilmiştir. Kat yüksekliği binanın cephe aldığı yol bölümünde verilen yapılaşma koşuluna göre belirlenecektir. Çekme mesafeleri kuzeyde 35 metrelik ve doğuda 20 metrelik yoldan cephe alan parsellerin kuzeyindeki alanda yollardan 7 metre, güneydeki 7 metrelik yaya yolundan 5 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve arka bahçe mesafesi 2700 ada 2 parsel için 8 metre ve 2700 ada 3 parsel için ise 3 metre olarak önerilmiştir. 2700 ada 3 parsel için çekme mesafeleri mevcut planda belirtilen şekilde yollardan 7 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve de arka bahçe mesafesi H/2 yani yaklaşık olarak 8 metre olarak verildiğinde, parselin yola giden kısmı nedeniyle daralma olduğundan parsel her hangi bir yapı sığması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonunun, D.1.1.5 ve D.1.1.9 maddeleri incelendiğinde aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

D.1.1.5. Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısı (H/2) kadar olacaktır. Ancak planda belirlenen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranında yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda bina derinliği 10 metreyi sağlayacak ve plan ile öngörülen emsale konu taban alanı kullanılabilecek şekilde arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

D.1.1.9. Yapılaşma emsali ve kat adedi kat ayırım çizgisi ile birbirinden ayrılan imar parsellerinde, kat ayırım çizgisinin parseli bölmesi durumunda her bölüm için plan ile belirlenen emsal (KAKS) değeri esas alınarak toplam inşaat alanı hesaplanır. Bu durumdaki parsellerde yapı kat adedi ve TAKS değeri binanın cephe aldığı yol hattındaki kat adedi ve TAKS değerine göre belirlenir.

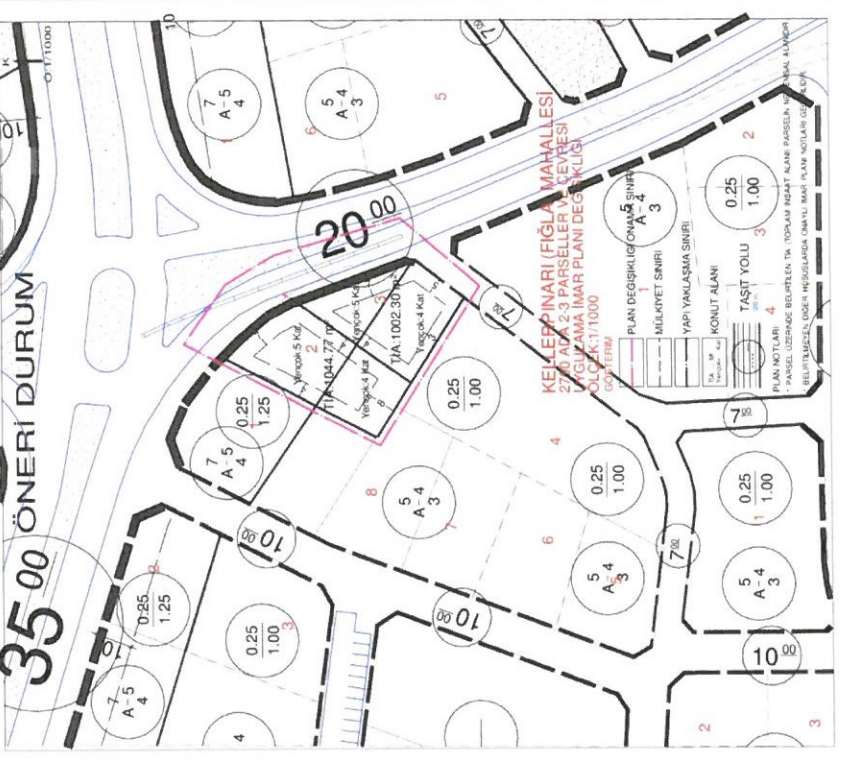
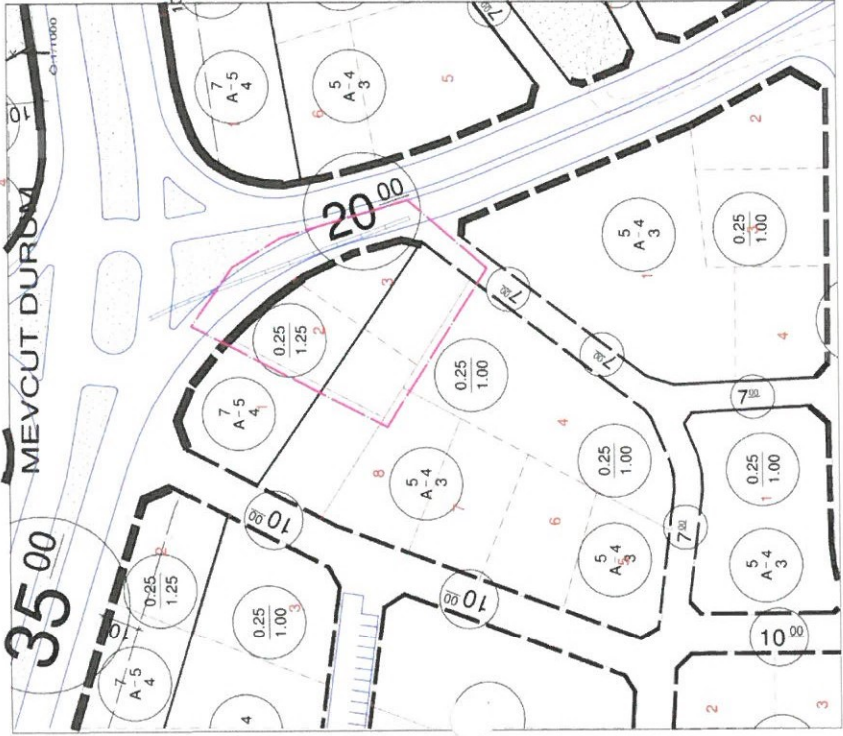
Söz konusu hükümlerden D.1.1.9 maddesine göre öneri planda emsal hesabı ile inşaat alanı hesaplanmış ve planda belirtilmiş, yine kat adedi de 4 veya 5 kat olarak cephe aldığı yol hattındaki kat adedi olarak bu plan hükmüne göre verilmiştir.

Plan değişikliği sonrası söz konusu parseldeki daralma nedeniyle çekme mesafelerinden sonra bina derinliği sağlanamadığı ve emsale konu taban alanı kullanılamadığı için de bu gibi durumlarda D.1.1.5 maddesindeki arka bahçe mesafesini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir hükmü dikkate alınarak 2700 ada 3 parsel için öneri planda arka bahçe mesafesi de 3 metre olarak tanımlanmıştır.

Sonuç olarak plan üzerinde yapılaşma koşulları, TİA= 1044 m² ve TİA= 1002 m² ve kat ayırım çizgisine göre Yençok = 5 Kat ve Yençok= 4 kat olarak belirtilmiş olup, çekme mesafeleri de yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı yollardan 7 metre ve 5 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve arka bahçe mesafesi de 2700 ada 2 parsel için H/2= 8 metre ve 2700 ada 3 parsel için ise 3 metre olarak belirtilmiştir.

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPİNARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2700
PARSEL NO : 2-3
PLANLAMA ALANI : 0.28 HA

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPİNARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2700
PARSEL NO : 2-3
PLANLAMA ALANI : 0.28 HA



Şekil 7. Plan Örneğı

PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 46179
Menekş Sk. 72/1 ALANYA/ANTALYA
Tel: (012) 426 85 25 plan@planevi.com.tr
Hukuk Vergi Danışmanı : 730 004 2218

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK | SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO : 590
O.D.T.Ü. 1986-23004

Signature of Seydihan Çamur