



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 24.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
-------	---------------------------------------

TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
--------------	-------------------

MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2018 tarihli toplantılarında gündemin 130. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırılık Komisyonuna havale edilmiştir.
---	--

TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.04.2018 tarih 102 sayılı kararı ile uygun bulunan Şekerhane Mahallesi, 244 ada 38 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
--------------	---

KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.04.2018 tarih 102 sayılı kararı ile uygun bulunan Şekerhane Mahallesi, 244 ada 38 parselde yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesine 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.
------------------	---

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMIROĞ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARIFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



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

Dönemi	Karar Tarihi
2018	03-04-2018
Birleşim	Oturum
1	2
Karar No	Eki
102	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

MÜDÜRLÜĞÜ : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ye No : 30-03-2018 E 963

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.03.2018 tarihli ve 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahsin; Alanya İlçesi Şekerhane Mahallesi 244 ada 38 parseli kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Uygulama İmar Planı talebi komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliğiyle ~~karar verildi~~

Geregi için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine

A handwritten signature "Meclis Başkanı ADEM MURAT YÜCEL" is written over a circular postmark. The postmark contains the text "MECLİS BAŞKANI" at the top, followed by "ADEM MURAT YÜCEL" in the center, and "15.01.2013" at the bottom.

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSOZ


Divan Katibi
MEHMET KÜLLİ

Elazığ Belediye.....Başkanlığının
03/04/2018 tarih -> 152.00 TL Meclis Karan
13/04/2018

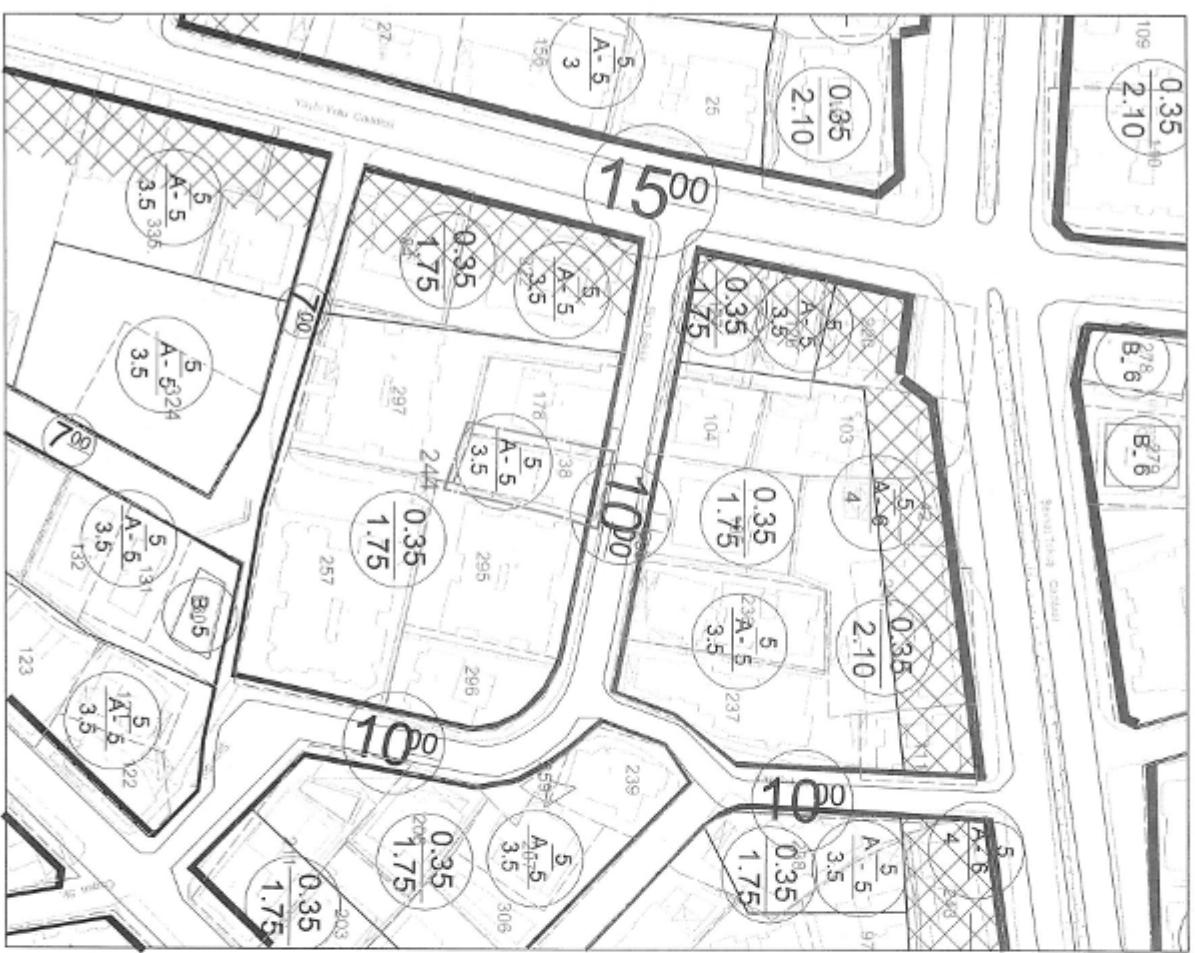
Latife GÜNGÖR
İlçe Yazı İşleri Müdürü, V

ASLİ GİBİDİR
18/08/20
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 244 ADA 38 NUMARALI PARSEL
PAFTA NO:O-28-D-21-A-1A

MEVCUT PLAN



ŞEKERHANE MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞKLİĞİ

AÇIKLAMA NOTU: Onaylı plan koşullarına göre parselde yapılaşma mümkün olamayacağı gerekçesiyle planlı alanlar imar yonetmeliginin 23. maddesi gereğince yan ve arka bahçe mesai telerinde düzenlerne yapılmıştır.

1/1000

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - ALANYA BELEDİYESİ
ŞEKERHANE MAHALLESİ 244 ADA 38 NUMARALI PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu parsel Antalya İli, Alanya İlçesi, Şekerhane Mahallesi, O28-D-21-A-1-A numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer alan, tapuda 244 ada 38 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Parselin yaklaşık 45 metre batisında Yayla Yolu Caddesi, kuzeyinde ise yaklaşık 10 metre genişliğinde taşit yolu bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifine konu parsel büyütüğü 298 m²'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Parselde imar uygulaması henüz yapılmamış olup, bahçeli kargir ev vasıflı taşınmazın tapu yüzölçümü 298 m²'dir. Yapı adası içerisindeki diğer tüm parseller yapılmış durumdadır. Taşınmazda imar uygulaması yapılması durumunda net parsel büyütüğü 275.16 m² olarak olacaktır. Parsel içerisinde halen kısmen yıkma, kısmen betonarme olarak yaklaşık 35 yıl önce ruhsatsız olarak yapılmış iki katlı yapı yer almaktadır. Taşınmazın doğu ve batisında ise 5'er katlı olarak yapılaşmış binalar bulunmaktadır.



Şekil 2. Mevcut Kadastral durum



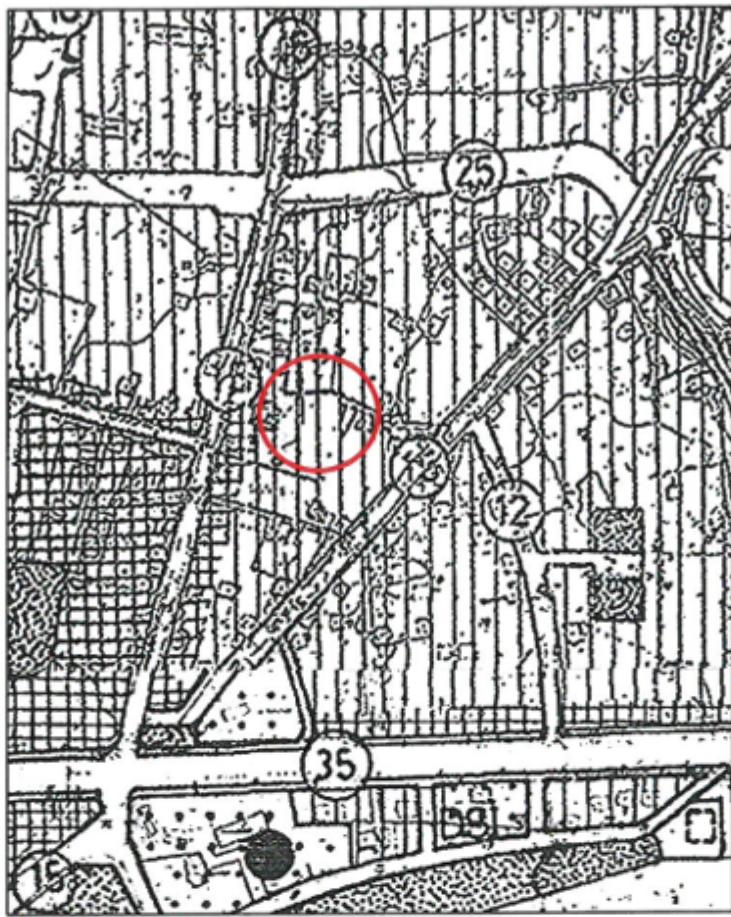
Şekil 3. Sokak Görünümü



Şekil 4. Bina Görünümü

3. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazda İlk planlama çalışmaları Alanya Belediyesi tarafından 1984 yılında yapılarak onanan Alanya Nazım ve Uygulama İmar Planı ile başlamıştır. Onaylı nazım imar planında taşınmazın bulunduğu bölge nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek konut alanları olarak planlı olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında da Ayrık nizam 5 kat, TAKS:0.35, KAKS:1.75 olmak üzere konut alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5. 1984 Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 6. Onaylı Uygulama İmar Planı

Taşınmazda imar uygulaması yapılması durumunda oluşacak olan imar parselinin ön cephesi yaklaşık 11 metre, arka cephesi ise 10 metre olarak gerçekleşeceğin net büyütüğü ise 275 m^2 'ye düşecektir. Halen yürürlükteki planlı alanlar imar yönetmeliğinin 6. Maddesine göre imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa ayrık nizam konut ve ticaret bölgelerinde parsel genişliğinin yan bahçe mesafeleri+ 6 metreden az olamayacağı ifade

edilmektedir. (5 kat için 13 metre) Yürürlükteki Alanya merkez mahallelerine ait plan hükümlerinin D.1.1.17 no'lu maddesinde ise minimum parsel cephesi 16 metre, minimum bina ebatları ise 7x7 metre olarak belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazın gerek yönetmelik hükmü, gerekse Alanya plan hükümlerine göre imar parseli haline getirilmesi ve yapılaşması mümkün olamamaktadır. Onaylı plana göre 3.5 metre yan bahçe koşuluna uyulması durumunda yapılabilecek bina ön cephesi yaklaşık 4 metre, bina arka cephesi ise 3 metre kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın imar uygulaması sonrasında 275 m^2 kalacağı esas alındığında 0.35 TAKS oranı ile yaklaşık 96 m^2 emsale esas taban alanı oturum hakkı bulunmaktadır. Bina cepheleri dikkate alınmasa dahi, arka bahçe yaklaşma sınırının onaylı plan hükümlerine göre $H/2$ (8 metre) kabul edilmesi durumunda 45 m^2 , arka bahçe yaklaşma sınırının 3 metre kabul edilmesi durumunda ise 61 m^2 yapı oturum alanı söz konusu olmaktadır. Başka bir ifadeyle taşınmaz parsel ve bina cephesi koşullarını sağlamadığı, gibi emsale konu inşaat hakkını da kullanamamaktadır. Taşınmazın doğu, batı ve güney yönünden tüm komşuları, hatta ilgili imar adasında yer alan parsellerin tamamı 5 katlı olarak yapılmış durumda olduğundan diğer parsellerle birleştirilmesi, 3194/18. Madde uygulaması yapılarak yapılaşabilir ebatlara getirilmesi ya da komşu parsellerle hisselenmesi de fiilen mümkün değildir. Bu durumda taşınmaz maliklerinin idarenin geçmiş dönemlerde yaptığı yanlış imar uygulamalarından kaynaklanan mağduriyetinin giderilmesi için plan değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazda yer alan mevcut 2 katlı yapı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun kapsamında riskli yapı statüsünde olup, yıkılarak yenilenmesi söz konusudur. Ancak mevcut imar planı koşullarına göre binanın yıkılması durumunda yukarıda anlatılan gerekçelerle yeni bir bina yapımı söz konusu olamayacağından bina yıkılamamaktadır. Taşınmaz üzerindeki bina mevcut haliyle hem içinde yaşayanlar, hem çevresindeki diğer taşınmazlar açısından büyük riskler oluşturmaktadır. Ayrıca kaldırımla birleşik durumda olduğu için kent estetiğine, yaya akışına da zarar vermektedir.

Halen oldukça köhne görünümlü olan mevcut yapının yıkılarak yenilenmesini sağlayacak plan değişikliğinin yapımı hem yönetmelik ve plan hükümlerinde tanımlı minimum parsel ve bina cephesinin sağlanması, hem onaylı plandan gelen emsal hakkının kullanılabilmesi hem de yaşayanların can güvenliği açısından zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır.



Şekil 7. Onaylı Plana Göre Yapılışma Durumu (Ölçeksiz)

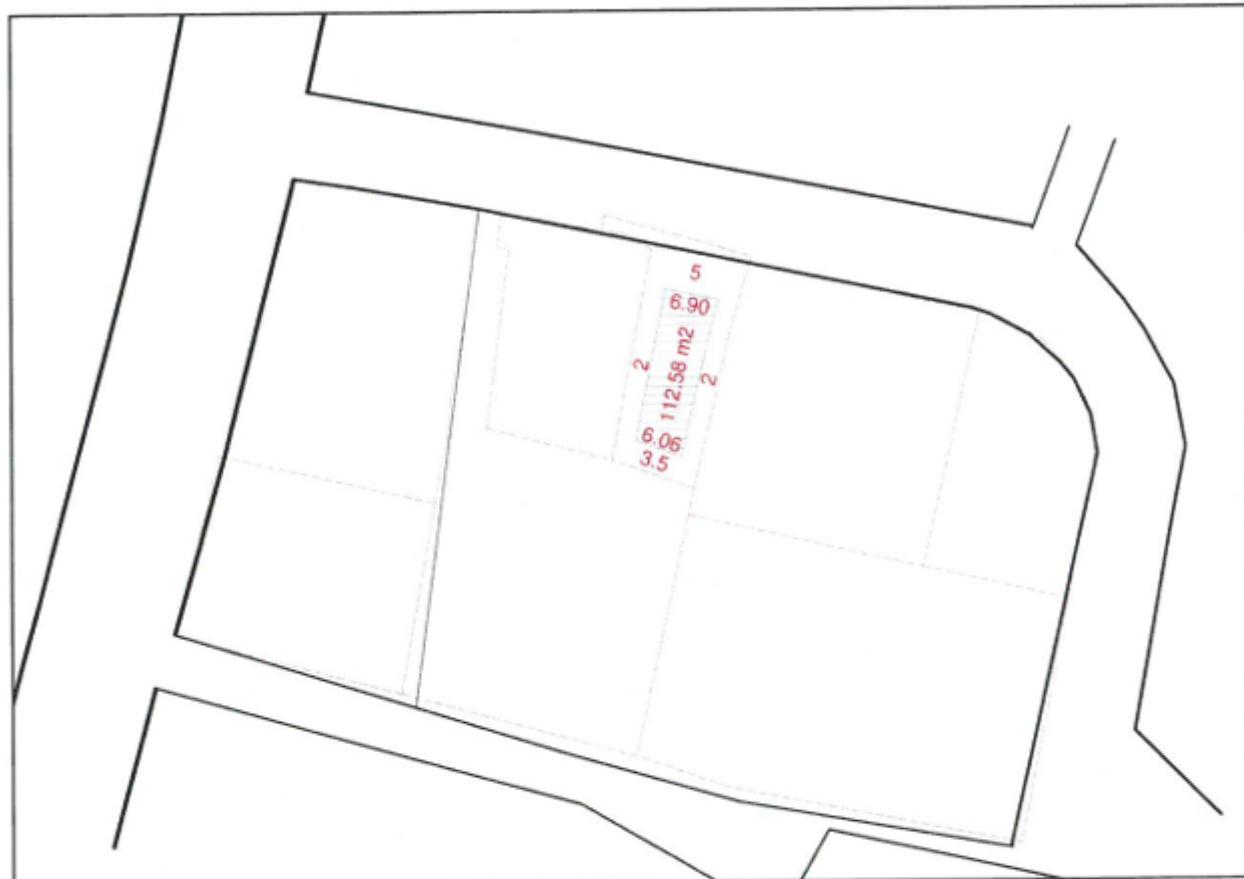
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede halen geçerli olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında bölge nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek konut alanları olarak planlı olup, nazım plan değişikliği yapılmasına gerek bulunmadığından, doğrudan uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesinin 4. Bendinde yapılaşma mesafelerinin uygulama imar planlarında belirleneceği hükmeye bağlanmıştır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23. Maddesinde ise imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda yapılaşma mesafelerinin nasıl olması gerektiği izah edilmiştir. Söz konusu yönetmelik hükümleri plan değişiklik teklifine konu parsel açısından değerlendirildiğinde yapılaşma mesafelerinin plan üzerinde yeniden belirlenmesi durumunda parselde

yapılaşmanın gerçekleşmesi söz konusu olabilecektir. Bunun dışında parselde yapılışmanın gerçekleşmesi mümkün değildir.

Önerilen plan değişikliği ile yukarıda ifade edilen zorunluluk gereği yapı yaklaşma mesafeleri yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda 244 ada 38 numaralı parsel için plandaki TAKS ve KAKS oranları değiştirilmeksızin cephe aldığı yoldan yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, komşu parsellerden 2 metre, arka bahçe mesafesi ise planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23. Maddesine uygun olarak 3.5 metre olarak önerilmiştir. Ayrıca yan bahçe yaklaşma mesafesi sınırları içerisinde kapalı çıkma yapılamayacağı hükmeye bağlanmıştır. Önerinin kabul görmesi durumunda parselde yapılacak yapıının yol cephesi yaklaşık 6.90 metre, arka cephesi 6 metre olarak gerçekleşecek, çekme mesafelerinin içerisindeki alan büyülüüğü ise 112.58 m²ye çıkacağından onaylı plandan gelen 96 m² büyülüüğündeki emsale esas taban alanı hakkını kullanabilecektir.



Şekil 8. Teklif Plana Göre Yapılışma Durumu (Ölçeksiz)

ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 244 ADA 38 NUMARALI PARSEL
PAFTA NO:O-28-D-21-A-1-A

MEVCUT PLAN

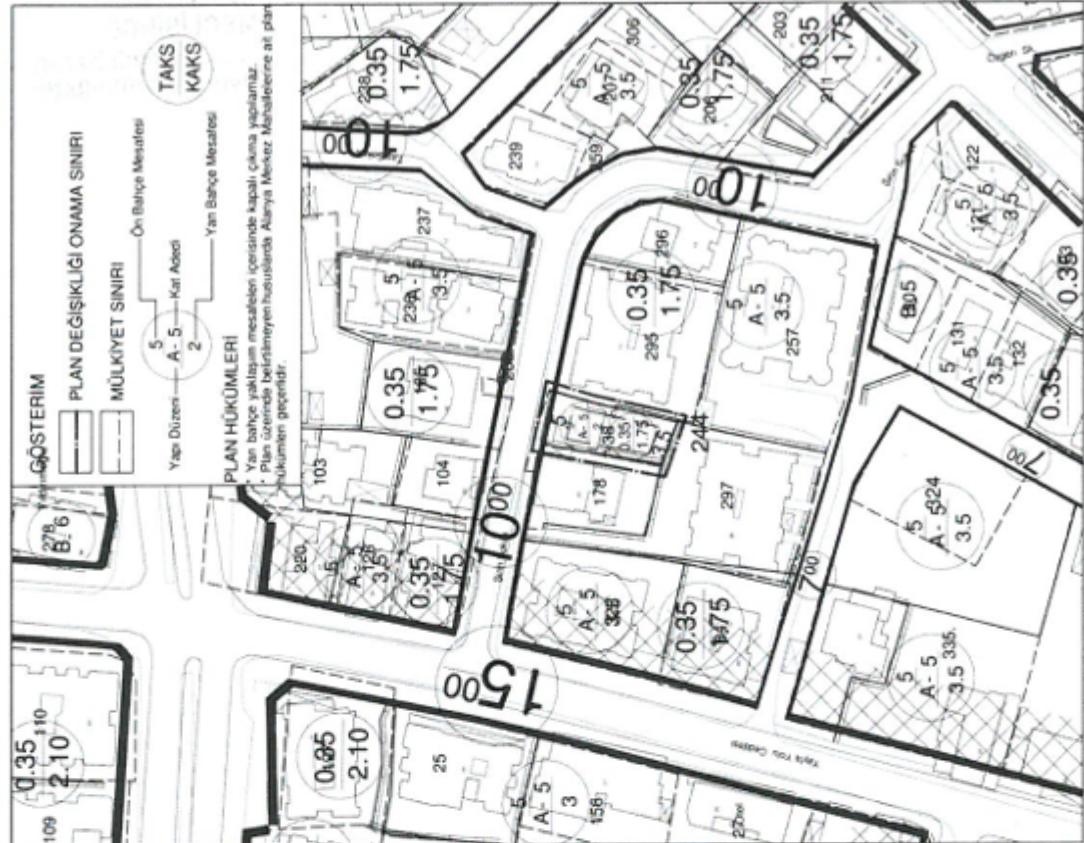
SEKERHANE MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ACIKLAMA NOTU: Onaylı plan koşullarına göre parselde yapışma mümkün olamayacağı gereklilikse planlı alanlar imar yönetmeliğinin 23. maddesi gereğince yan ve arka bant meşalelerinde düzlenmeye yarımılmış.

0001 / 0003

0001 / 0003

ÖNEMİ PLAN



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Plan Değişikliği

**Planevi Şehircilik
Plandevma Ltd.Şti**
Tümce Mah. 2004 PLAKA NO:0000
Bursa İLÇE: BURSA
Marmara TSOZİ: No: 72
00000 - KAYITLI: 00000
N: 0002-0007-23 052 62 60
www. planevi.com.tr
0000 72 000 004 2211
Telsiz: 0532 821594

SEYDIHAN CAMUR
Soyadı: SEYDIHAN CAMUR
Soyisim: CAMUR
D.O.T.U: 1986 22000
6