



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:31.08.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli toplantısında gündemin 138. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.07.2018 tarih 161 sayılı kararı ile uygun bulunan Kellerpınarı (Fığla) Mahallesi, 2700 ada 2 ve 3 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.07.2018 tarih 161 sayılı kararı ile uygun bulunan Kellerpınarı (Fığla) Mahallesi, 2700 ada 2 ve 3 parsellerin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, parsellerde yer alan Yençok:4 kat ibaresinin ve ada ayırım çizgisinin kaldırılması koşuluyla değiştirilerek 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

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİROĞ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
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
2018	03-07-2018
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
161	1

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 Kellarpınarı 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 TOKSÖZ

Divan Katibi

MEHMET KULA

Alanya.....Belediye.....Başkanlığı'nın

03/07/2018 Tarih ve 161 nolu Meclis Kararı

16.10.2018 Tarihinde Kaymakamlığımız

Meclis Kararları Defterine161..... no'da

kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

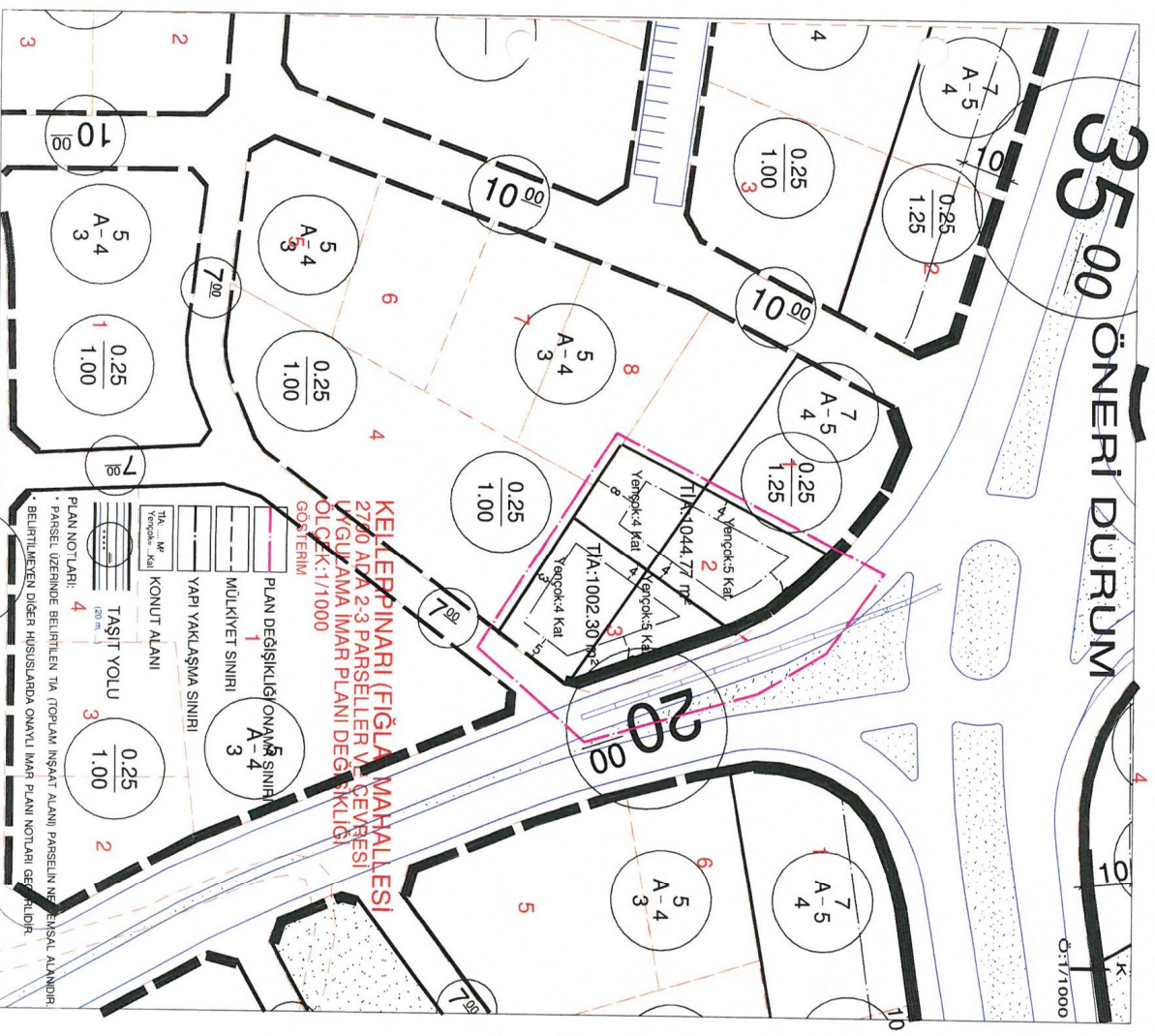
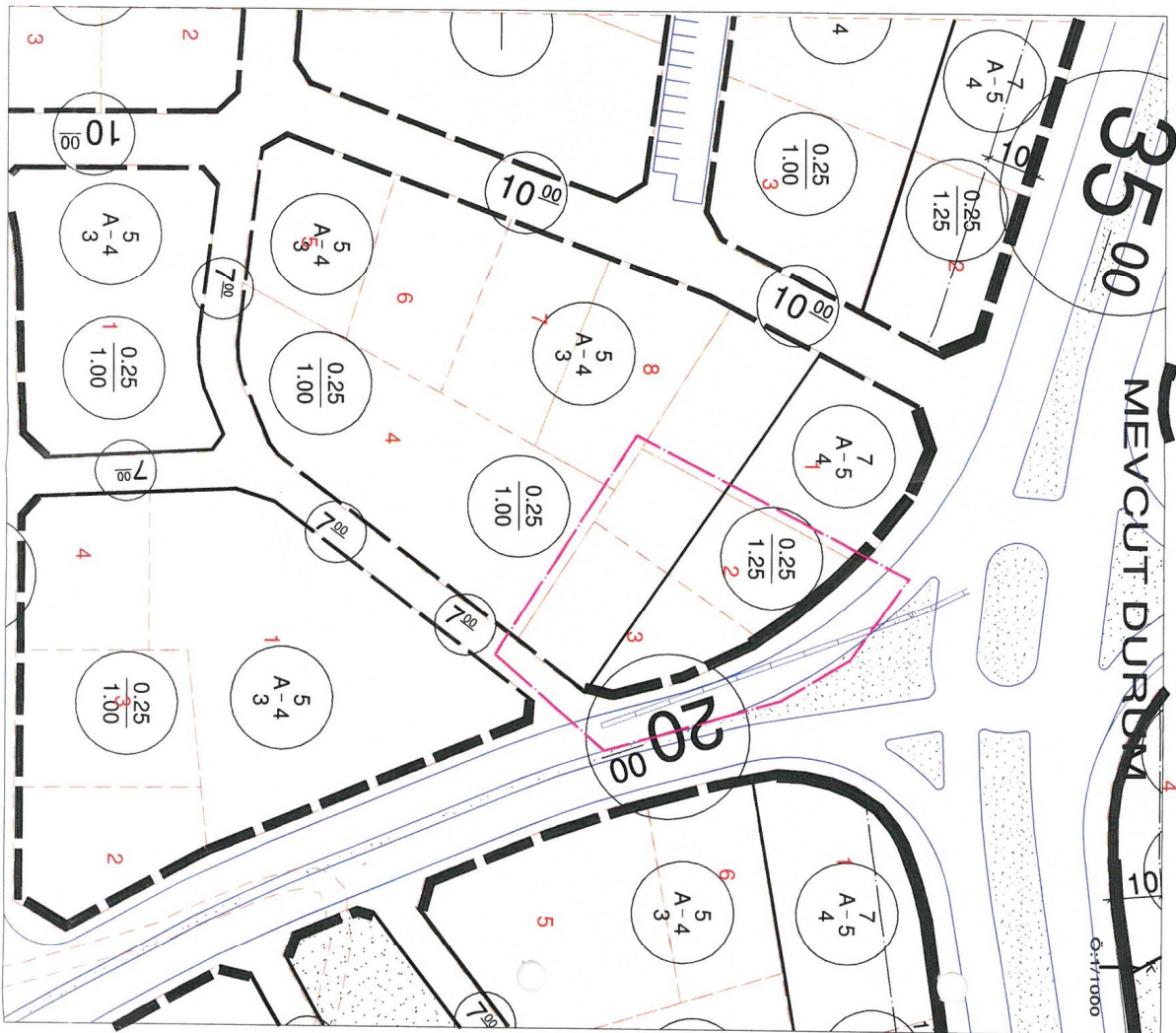
Lanfe GÜNGÖR
v. d. n. l.

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

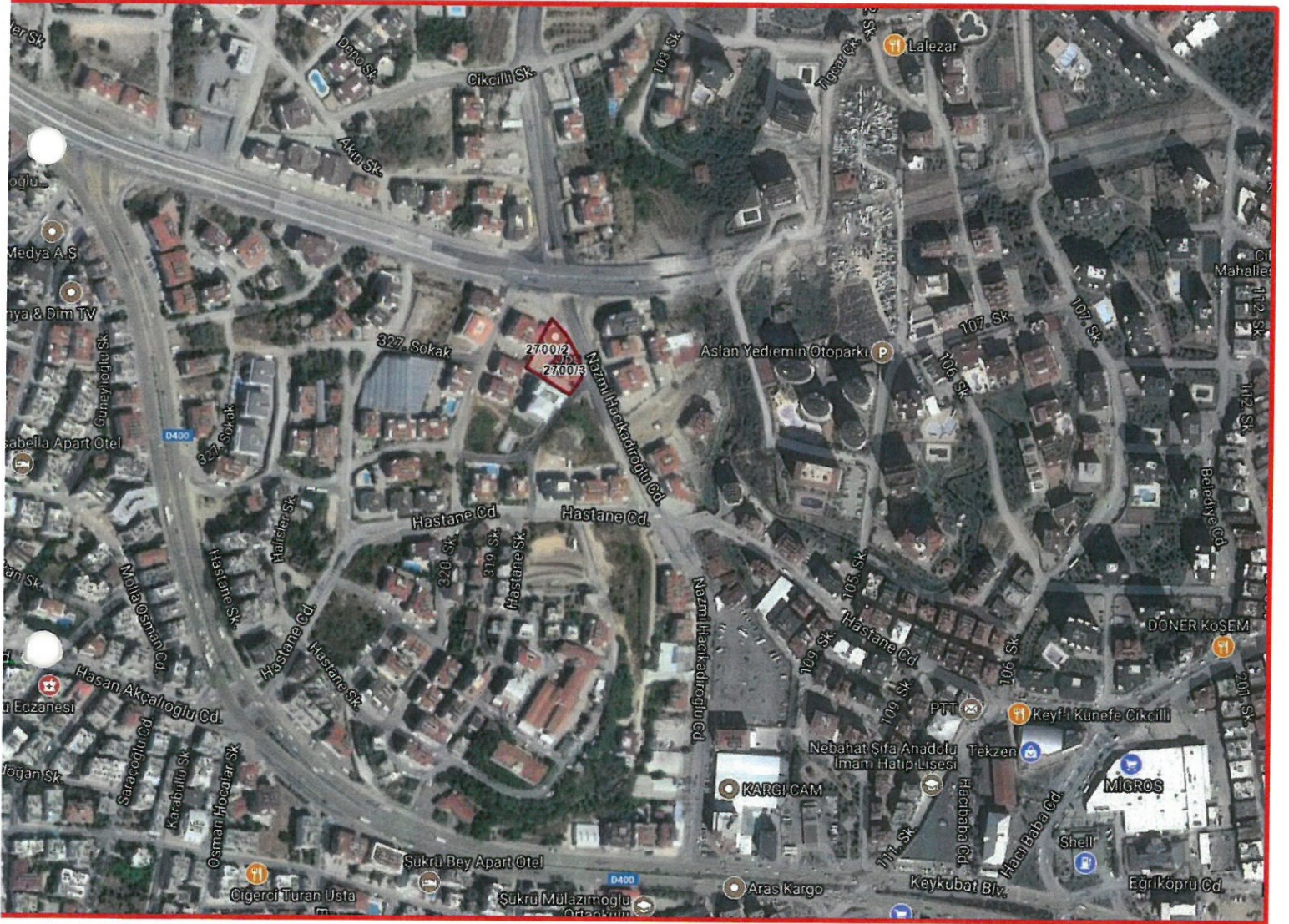


ALANYA BELEDİYESİ KELLERPINARI (FİĞLA) MAHALLESİ

KONU: 2700 ADA 2-3 PARSELLER VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİğİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Kellerpınarı (Fıgla) Mahallesi sınırları içerisinde O28D-16D-3C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Söz konusu alan tapu kayıtlarında Kellerpınarı Mahallesinde kayıtlı iken, Alanya Belediye meclisince alınan karar ile bu alan Fıgla Mahallesi olarak belirlenmiştir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

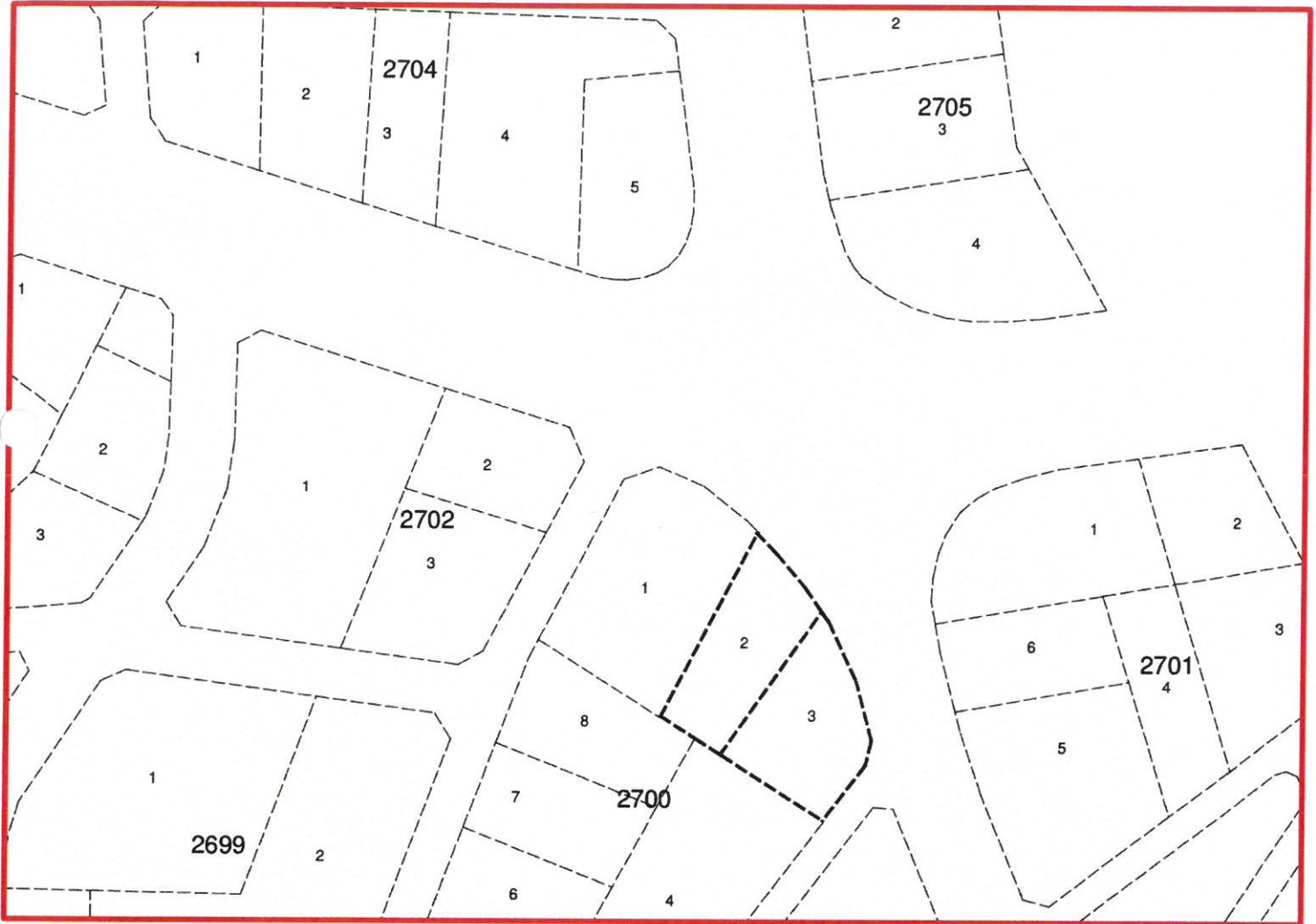
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği 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.

112

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Kellerpınarı 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 kullanımındadır. 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 yüksekliği 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.

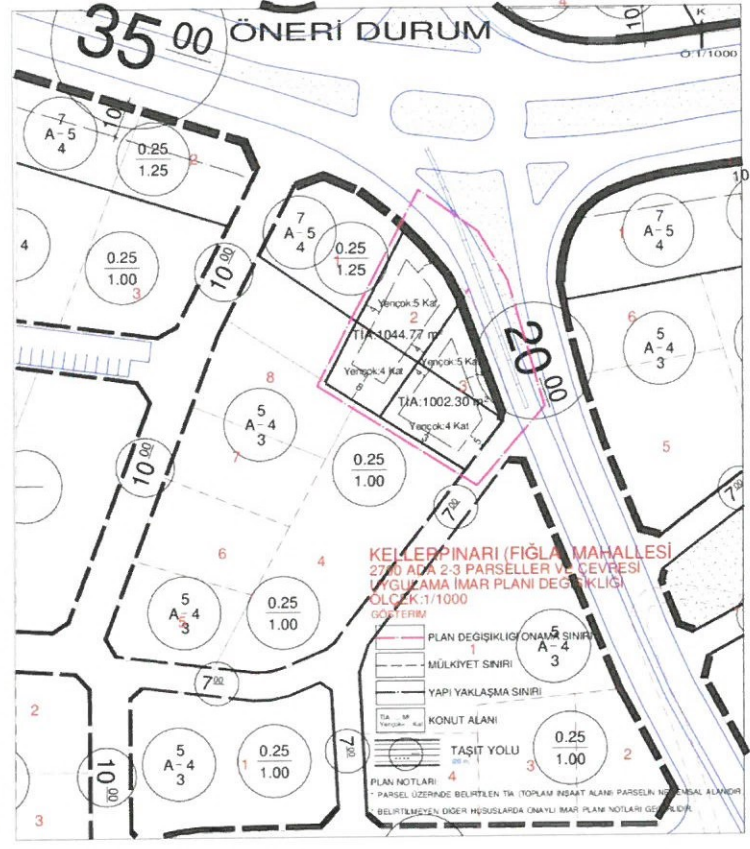
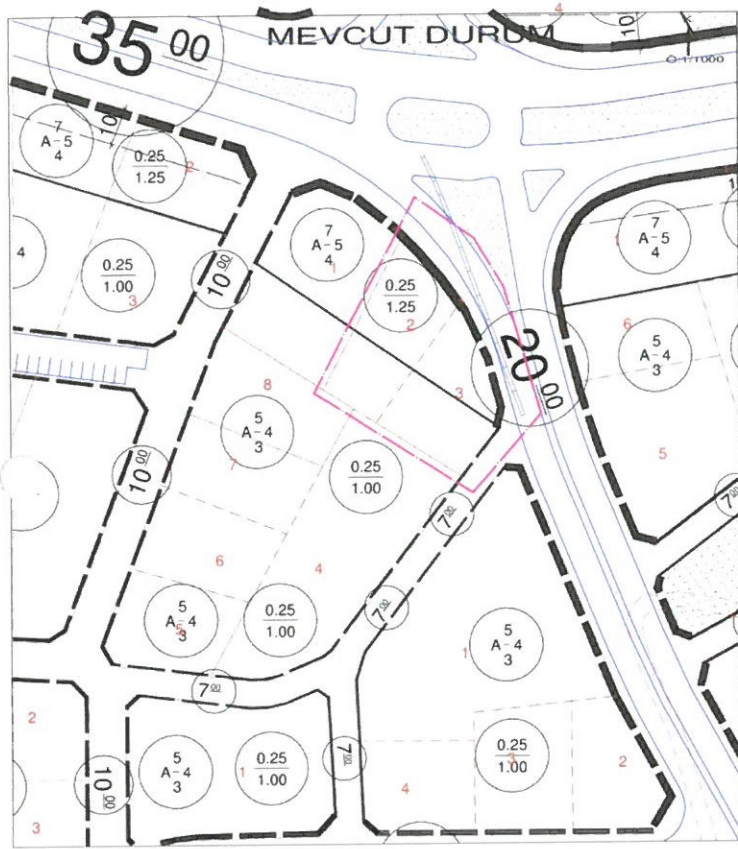
Söz konusu hükümlerden D.1.1.9 maddesine göre öneri planda emsal hesabı ile inşaat alanı hesaplanmış ve planda belirtilmiş, yine kat adedi de 4 veya 5 kat olarak cephe aldığı yol hattındaki kat adedi olarak bu plan hükmüne göre verilmiştir.

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 (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



Şekil 7. Plan Örneği

ETİ PLANLAMA
Kuruluş: 1986
Kadıköy Mah. No: 6/7 ALANYA
Tel: 0242 613 72 32
ALANYA 0242 623 007 3738

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Menevis Sk. 72/1 A. Ayrançı/ANKARA
Tel: (012) 426 83 29 planevi@planevi.com.tr
Hükü Vergi Dahresi : 730 004 2218

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

[Signature]