



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında gündemin 134. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fığla (Kellerpınarı) Mahallesi 2705 ada 4 parselin yapılanma durumunda ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fığla (Kellerpınarı) Mahallesi 2705 ada 4 parselin yapılanma durumunda ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA
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	06-02-2018
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		63	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-02-2017 E.326

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.02.2018 tarihli ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; İlçemiz Fığla Mahallesi 2705 ada 4 parseli kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereğince kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

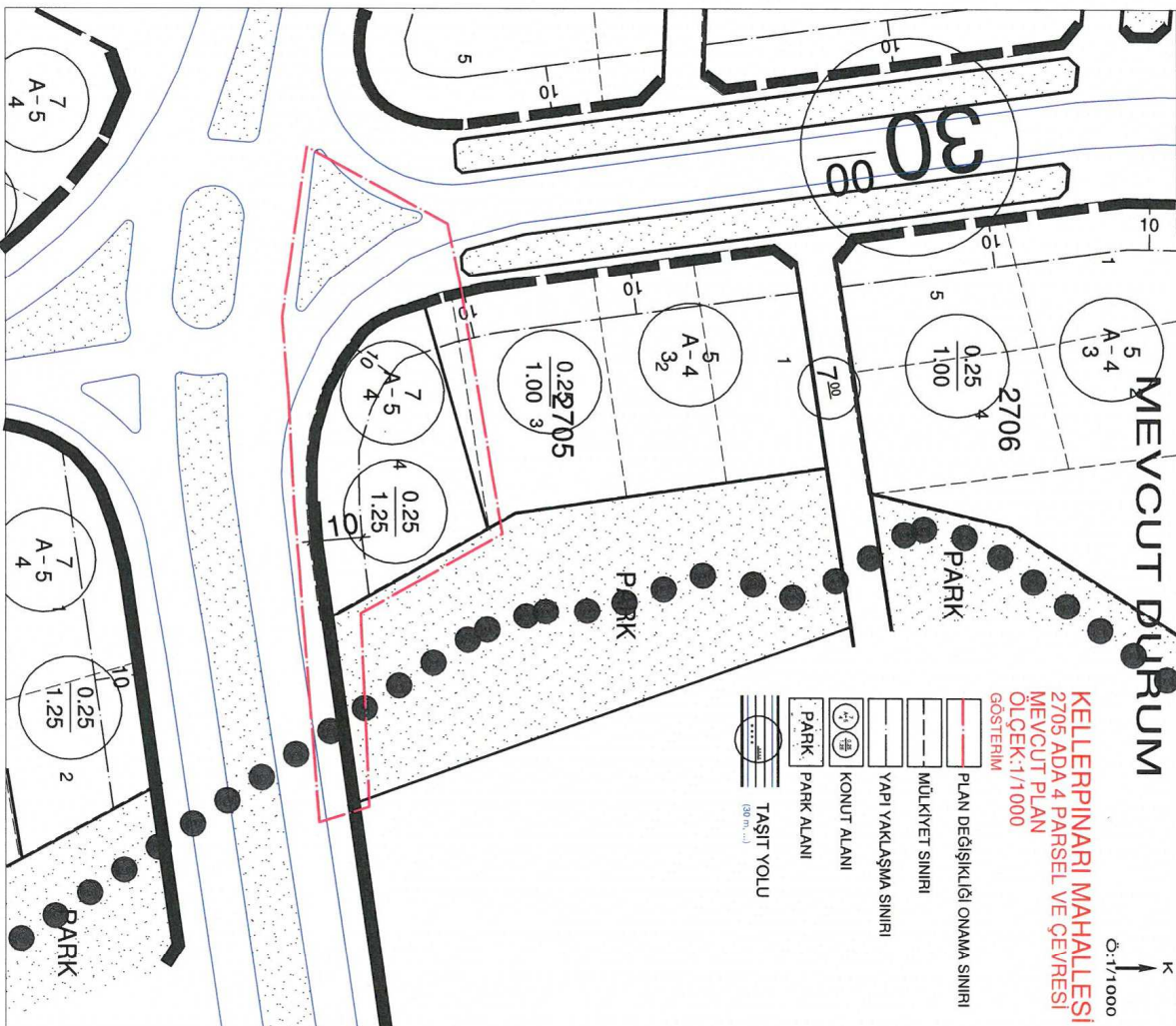
Divan Katibi
MEHMET KULA

Plan ve Proje Müdürlüğü Başkanlığı'nın
06/02/2018 Tarih ve 63 nolu Meclis Kararı
16.02/2018 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 63 no'da
kayıtlı yapılarak teslim edilmiştir.

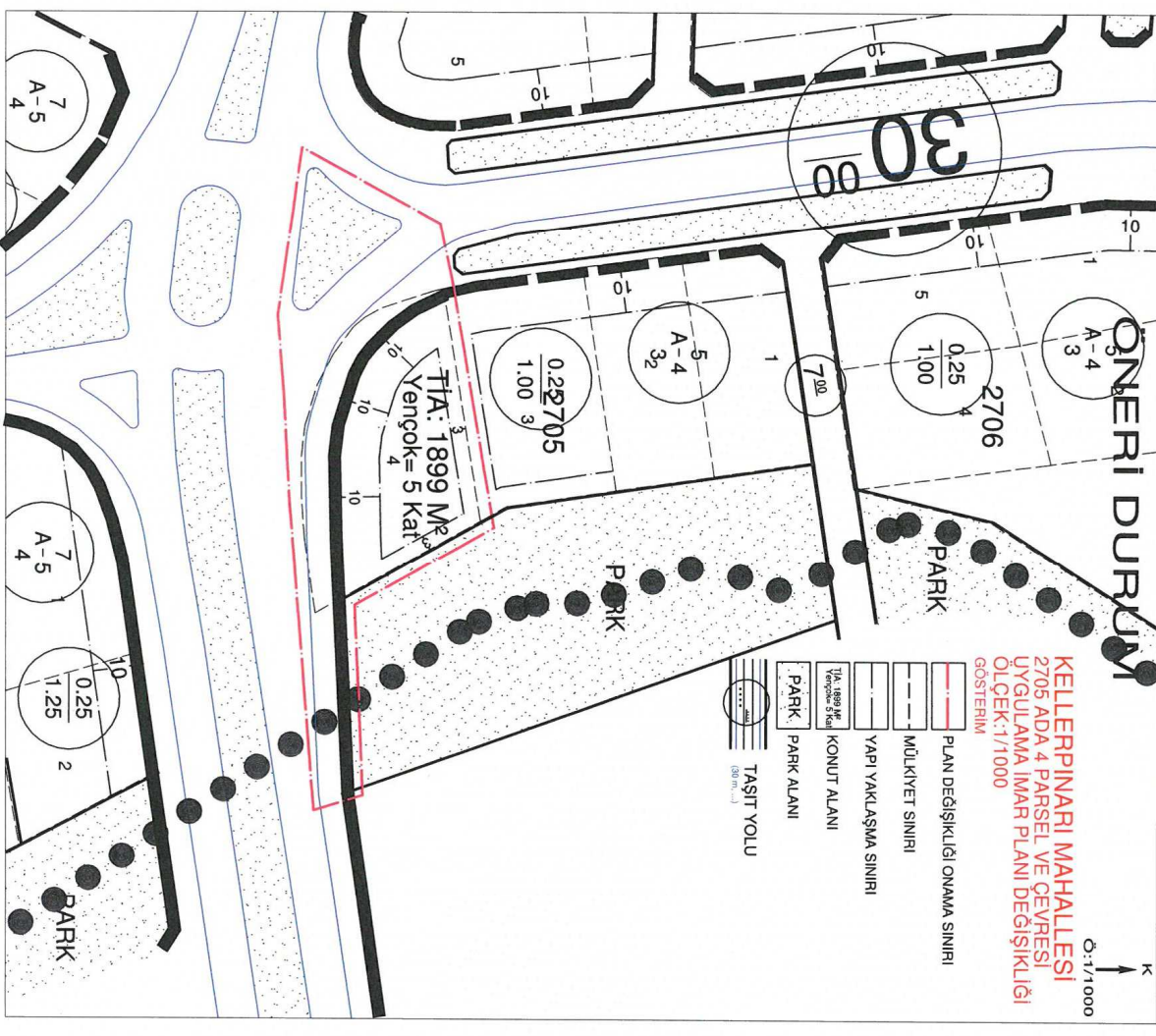
Latife GÜNGÖR
V. H. K. İ.

Ilkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2705
PARSEL NO : 4
PLANLAMA ALANI : 0.3 HA



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2705
PARSEL NO : 4
PLANLAMA ALANI : 0.3 HA



ALANYA BELEDİYESİ KELLERPİNARI MAHALLESİ

KONU: 2705 ADA 4 PARSEL VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli Alanya İlçesi Kellerrpinari Mahallesi sınırları içerisinde O28D-16D-3C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

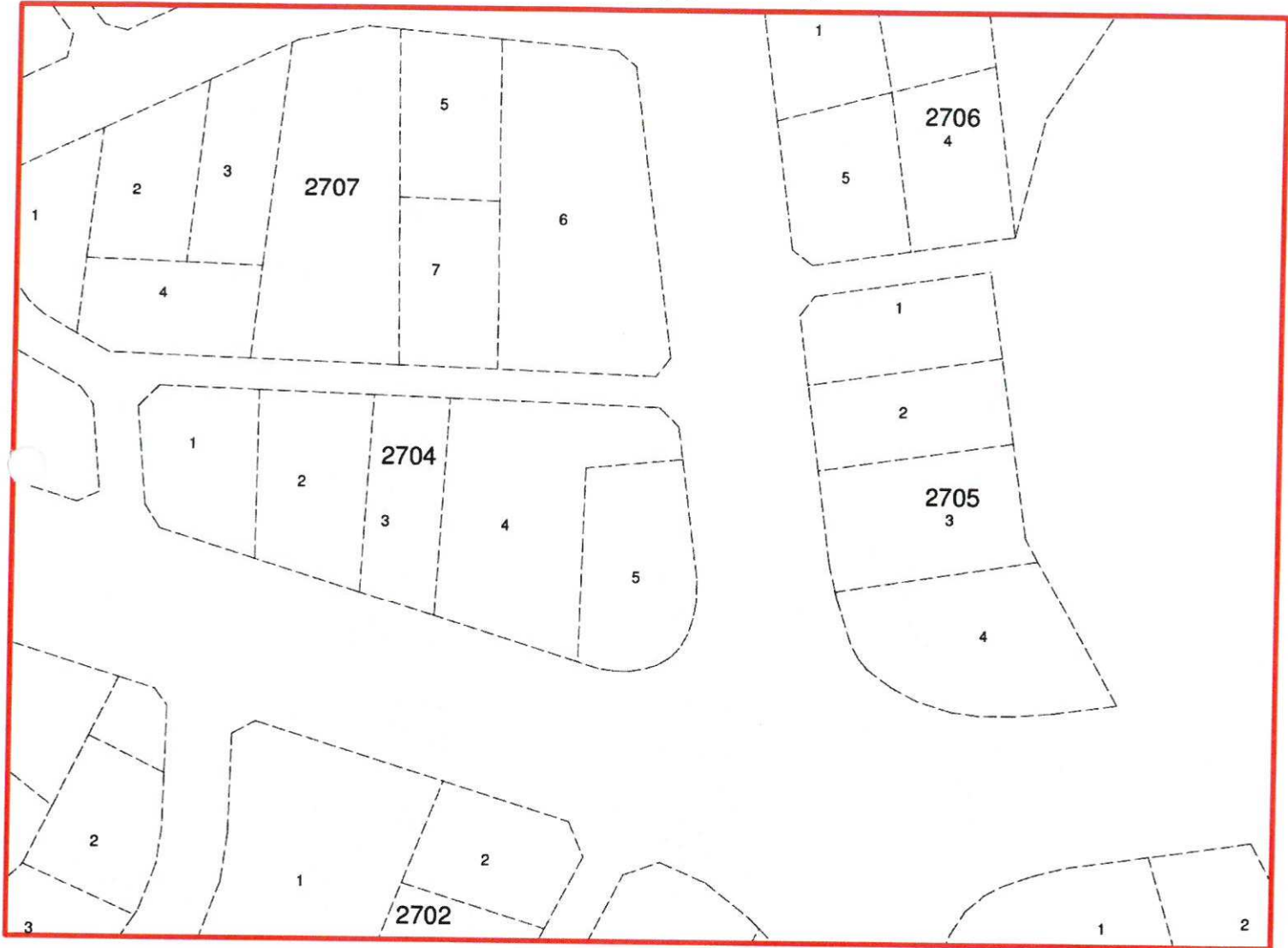
2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Antalya ilçesi Kellerpınarı Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre parsel 1544 m² büyüklüğünde olup şahıs mülkiyetindedir.



Şekil 2.Kadastral Durum

4. 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 2705 Ada 4 parsel konut alanı kullanımındadır. Konut kullanımındaki parsel içinde emsal ayırım çizgisi ile iki farklı emsal verilmiş olup parselin kuzeyinde kalan yaklaşık 124 m² 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 H/2, güneyde kalan ve güneyinde 35 metrelik, batısında 30 metrelik yoldan cephe alan 1420 m² alanda yapılaşma koşulu, Taks: 0.25 Kaks: 1.25, ayırık nizam 5 kat, çekme mesafeleri yollardan 10 metre, yan bahçe mesafesi 4 metre ve arka bahçe mesafesi de H/2 olarak belirtilmiştir. Mevcut planda emsallere göre, parselde 124 m² x 1.00= 124 m² ve 1420 x 1.25= 1775 m² olmak üzere toplamda 1899 m² inşaat emsali hesaplanmaktadır.

Plan değişikliği ile, yol genişletmesi yapılırken yol hattına uygun olması açısından parselin hemen doğusundaki park alanından da küçük bir kısım yola dahil edilmiştir. Plan değişikliği sonrası 1544 m²

büyükliğündeki 2705 ada 4 parselden 308 m² alan yol alanına dahil edilerek konut alanında kalan kısım 1236 m² olmuş, doğudaki park alanından da yaklaşık 65 m² yola dahil edilmiş park alanı büyüklüğü de mevcutta 3925 m² iken öneri planda 3860 m² olmuştur. Sonuç olarak yol alanı mevcut plana göre 308 + 65 = 373 m² büyürken, sadece park alanında 65 m² azalma söz konusu olup, sonuçta bu alan yine yol olarak kamusal alan kullanımındadır. Görüldüğü gibi kavşağın düzenlenmesi ve kamusal alan artışı nedeniyle plan değişikliği ile kamu yararı söz konusudur.

Parsel maliklerinin de mağduriyeti olmaması açısından, mevcut plana göre hak etmiş olduğu 1899 m² inşaat emsali, plan üzerinde Toplam İnşaat Alanı (TİA) = 1899 m² olarak verilmiş ve bina yüksekliği de Yençok = 5 kat olarak belirtilmiştir. Çekme mesafeleri yollardan 10 metre, yan bahçe mesafesi ve arka bahçe mesafesi 3 metre olarak önerilmiştir. Çekme mesafeleri mevcut planda belirtilen şekilde yollardan 10 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.1.1.3, D.1.1.5 ve D.1.1.9 maddeleri incelendiğinde aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

D.1.1.3. Plan üzerinde tanımlı yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmamış ve fonksiyon alanları için özel hüküm belirlenmemiş ise, yapı yaklaşma mesafesi 30 metre genişliğe sahip yollardan ön bahçe çekme mesafesi 10 metre, karayolları statüsündeki yollardan 7 metre, 5 metre ve üzerinde genişliğe sahip yollardan 5 metre, 5 metrenin altında genişliğe sahip ayırıcı yaya yollarından ve sosyal donatı alanlarından 3 metre olacaktır.

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 kullanılabilir 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 bölü 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 5 kat olarak cephe aldığı yol hattındaki kat adedi olarak bu plan hükmüne göre verilmiştir.

Öneri planda doğusundaki park alanından 3 metre çekme mesafesi verilmesi de D.1.1.3 maddesindeki çekme mesafe tanımlamasında sosyal donatı alanlarından 3 metre olacağı şeklindeki hükme göre tanımlanmıştır.

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

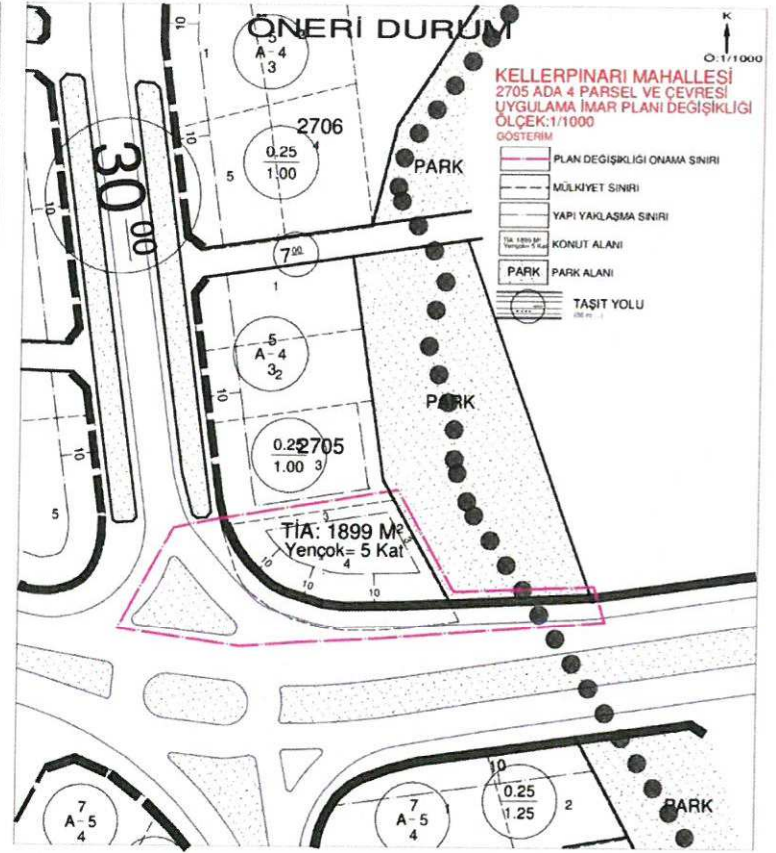
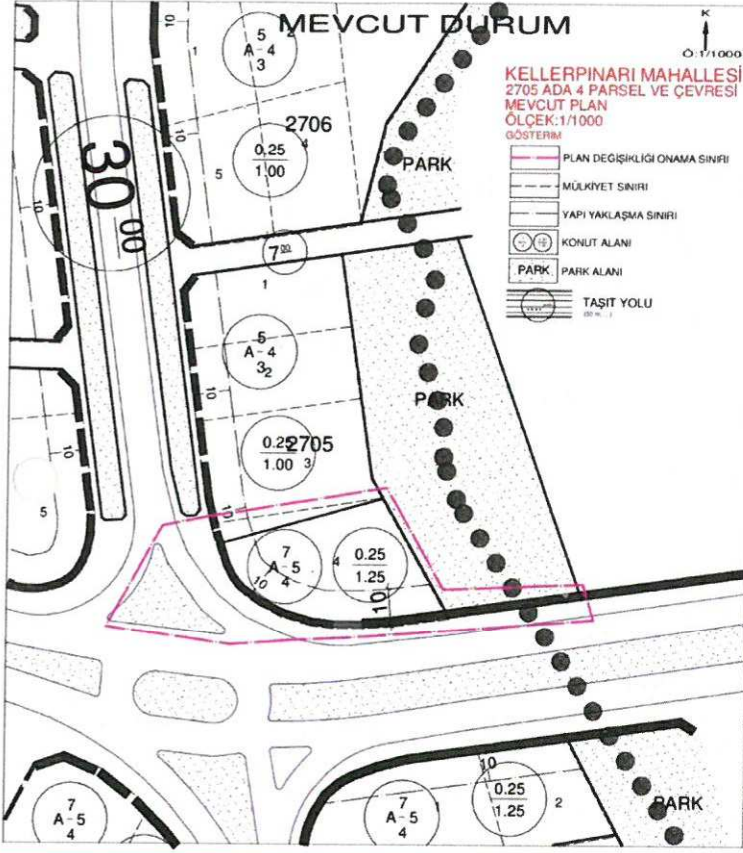
Sonuç olarak plan üzerinde yapılaşma koşulları, TİA = 1899 m² ve Yençok = 5 Kat olarak belirtilmiş olup, çekme mesafeleri de yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı yollardan 10 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi de 3 metre olarak belirtilmiştir.

11-2

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2705
PARSEL NO : 4
PLANLAMA ALANI : 0.3 HA

İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA (KELLERPINARI MAH.)
PAFTA NO : O28D-16D-3C
ADA NO : 2705
PARSEL NO : 4
PLANLAMA ALANI : 0.3 HA

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:
Karayolları Müdürlüğü tarafından yolun genişletme talebinde bulunulması nedeniyle, yolun trafiki rahatlatmak uygun şekilde genişletilmesi ve yolardış parselden yola giren alan kayırlı nedeniyle inşaat alanı kaybı olmaması için parsel toplam inşaat alanı önerilmesi.



Şekil 3. Plan Örneği

ETKİ PLANLAMA
Kuddusi Müberrutlu & A. Torhan Barcin
Kadipaşa Mah. Huseyin Önen Sk. No: 6/1 ALANYA
Tel: 0242 513 72 92
ALANYA V.D.: 026 037 0738

PLANEVİ ŞEHİRCİLİK
PLANLAMA LTD. ŞTİ.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 43179
Meneviş Sk. 72/1 A. Ayranç/ANKARA
Tel: (312) 425 83 29 planevi@planevi.com.tr
Hizmet Vergi Dairesi : 730 004 2218

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