



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



Sayı : 90852262-105.03-E.22971

03/04/2018

Konu : Alanya İlçesi, Fığla (Kellerpınarı) Mahallesi 2705 Ada 4 Parsel UIP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 06.02.2018 tarih ve 63 sayılı kararı ile uygun bulunan, Fığla (Kellerpınarı) Mahallesi 2705 ada 4 parseli Yençok:5 kat, toplam inşaat alanı TİA:1899 m<sup>2</sup> yapılanma durumu verilerek çevresinde düzenleme yapılmasına 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. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.  
03/04/2018


Bedrullah ERÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
03/04/2018

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 (3b8XHx-MkBMmK-1xCCh0-eoY9js-cS1gXVq/) kodunu yazınız.

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.

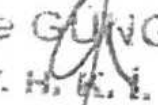
Gereğince kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


  
Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

  
Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

  
Divan Katibi  
MEHMET KULA

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın  
06/02/2018 Tarih ve 63...nolu Meclis Kararı  
16.02/2018 Tarihinde Kaymakamlığımız  
Meclis Kararları Defterine 63... no'da  
kayıtlı yapılarak tebliğ edilmiştir.

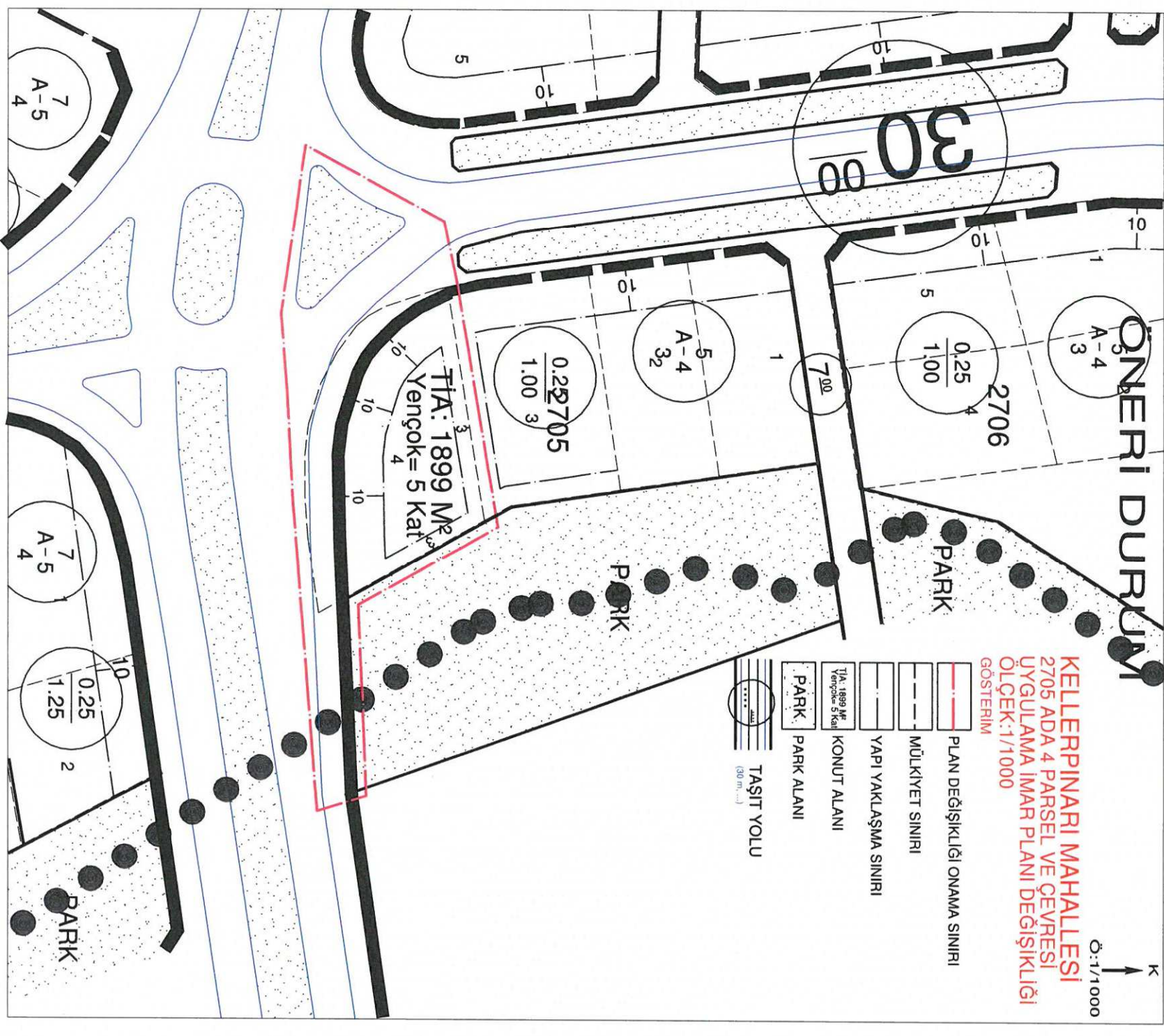
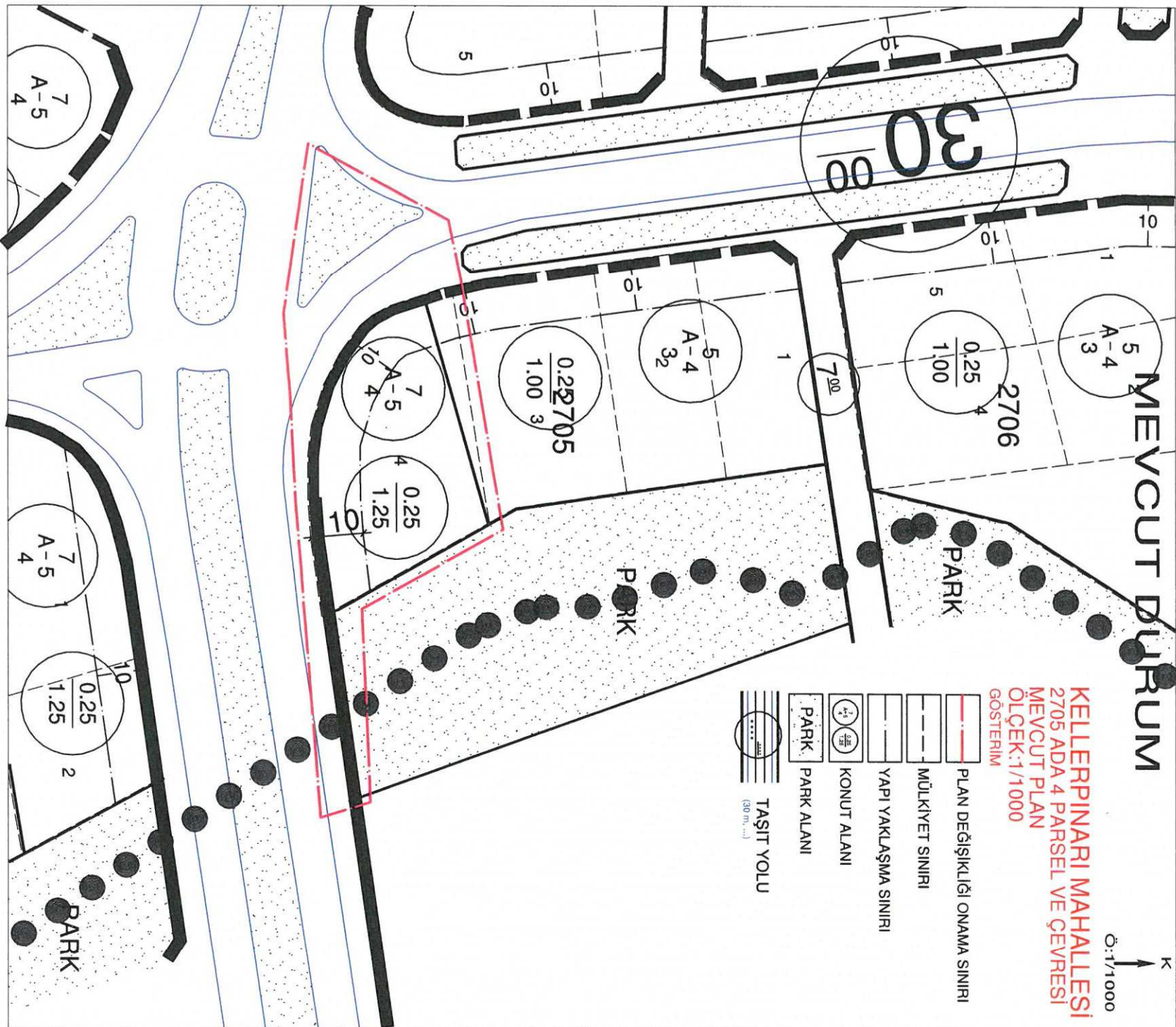
  
Fatma GÜNGÖR  
v. H. K. İ.

  
İlkay 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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:  
Karayolları Müdürlüğü tarafından yolun genişletme talebinde bulunulması nedeniyle, yolun trafiği rahataatacak uygun şekilde genişletilmesi ve vatandaşların parselinden yola giden alan kaybı nedeniyle inşaat alanı kaybı olmaması için parsel toplam inşaat alanı önerilmesi.



## ALANYA BELEDİYESİ KELLERPINARI 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 Kellerpinari Mahallesi sınırları içerisinde O28D-16D-3C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

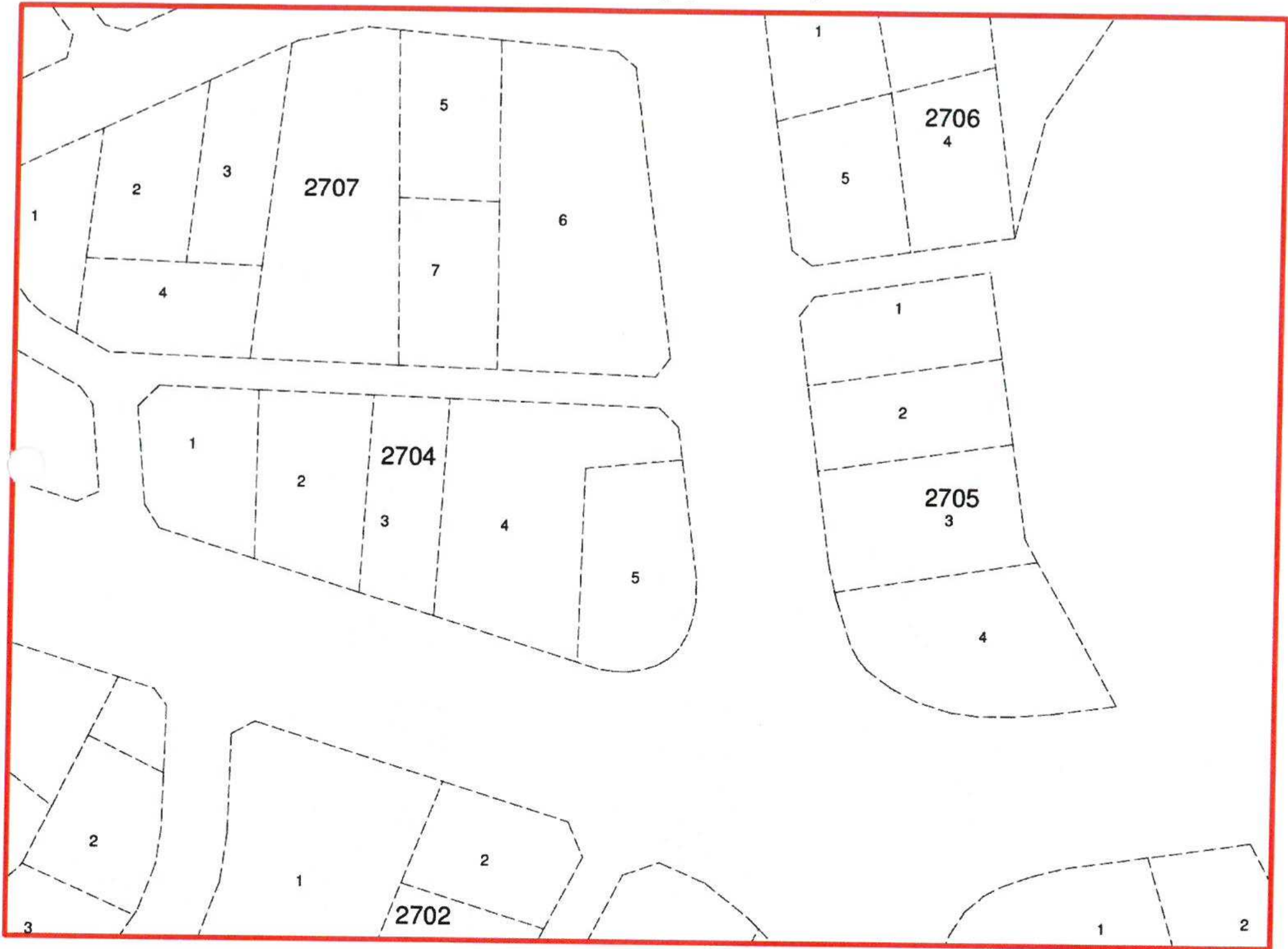
#### 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Kellerpınarı Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Tapu kayıtlarına göre parsel 1544 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 1.00= 124 m<sup>2</sup> ve 1420 x 1.25= 1775 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 1899 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

büyükliğindeki 2705 ada 4 parselden 308 m<sup>2</sup> alan yol alanına dahil edilerek konut alanında kalan kısım 1236 m<sup>2</sup> olmuş, doğudaki park alanından da yaklaşık 65 m<sup>2</sup> yola dahil edilmiş park alanı büyüklüğü de mevcutta 3925 m<sup>2</sup> iken öneri planda 3860 m<sup>2</sup> olmuştur. Sonuç olarak yol alanı mevcut plana göre 308 + 65= 373 m<sup>2</sup> büyürken, sadece park alanında 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat emsali, plan üzerinde Toplam İnşaat Alanı (TİA)= 1899 m<sup>2</sup> 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 parselde herhangi 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 ayırma çizgisi ile birbirinden ayrılan imar parsellerinde, kat ayırma 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.

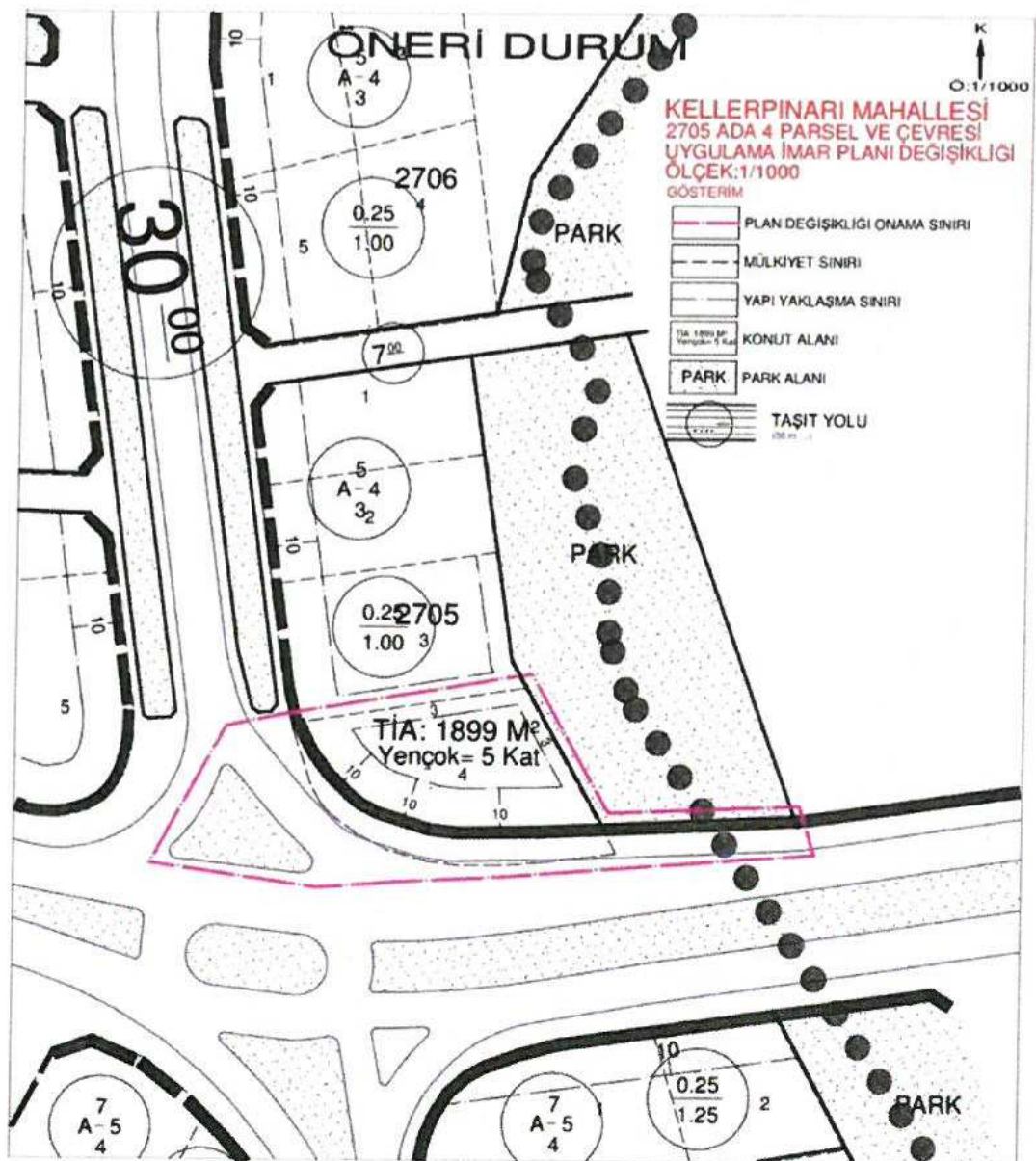
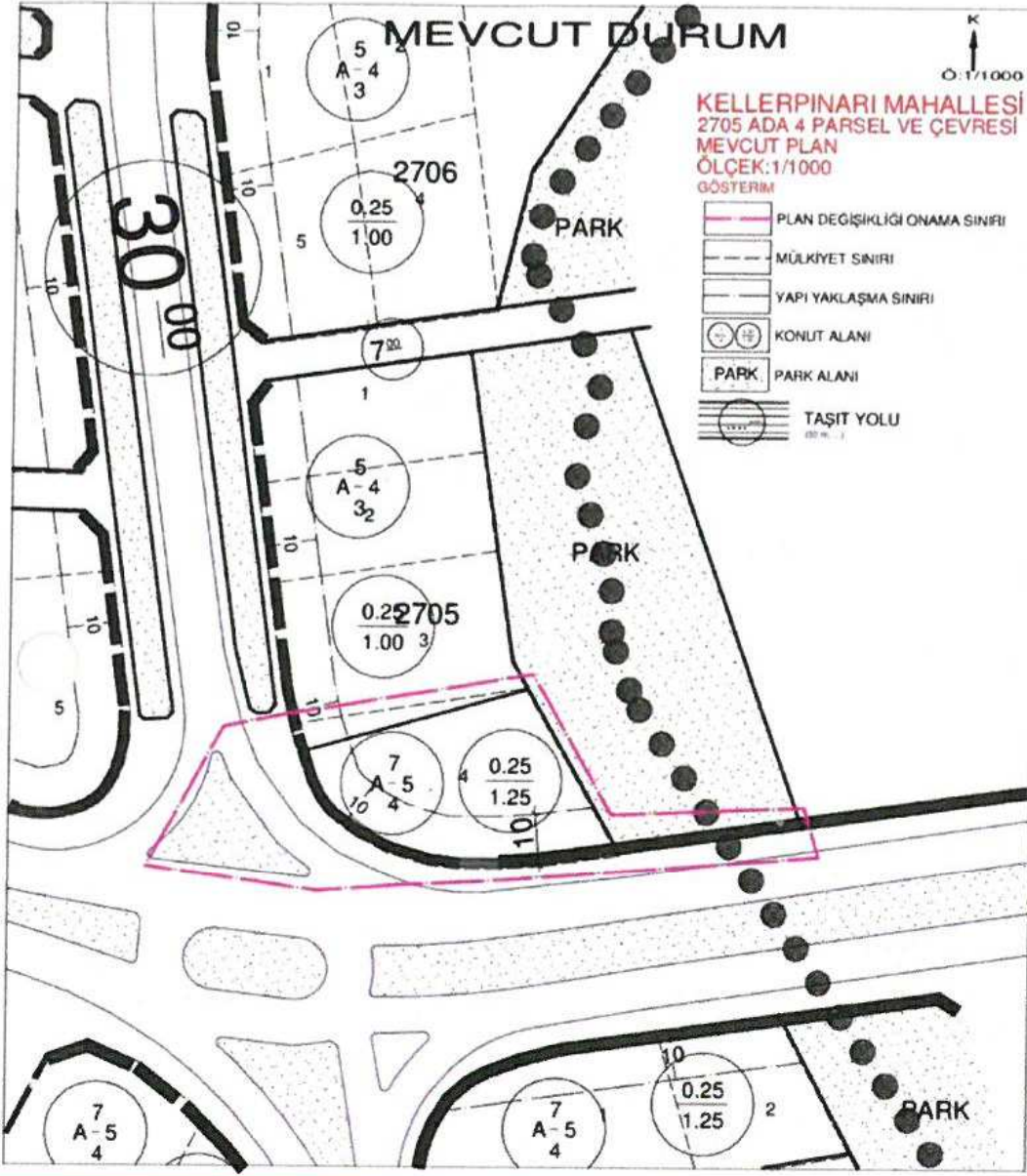
Sonuç olarak plan üzerinde yapılaşma koşulları, TİA= 1899 m<sup>2</sup> ve Yençok = 5 Kat olarak belirtilmiş olup, çekme mesafeleri de yukarıda belirtilen nedenlerden dolayı yollardan 10 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre ve arka bahçe mesafesi de 3 metre olarak belirtilmiştir.

112

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 üzere uygun şekilde genişletilmesi ve yol üzerindeki parselinden yola geçen alan kaydırılması nedeniyle inşaat alanı kaydırılmaması için parselde toplam inşaat alanı önerilmesi.



Şekil 3. Plan Örneği

**ETKİ PLANLAMA**  
 Kuddusi Müezzinoğlu & A. Korhan Barçın  
 Kadipaşa Mah. Hüseyin Özalp Sk. No:67 ALANYA  
 Tel: 0242 513 72 92  
 ALANYA V.D.: 026 037 0738

**PLANEVİ ŞEHİRCİLİK** SEYDİHAN ÇAMUR  
**PLANLAMA LTD. ŞTİ.** Şehir Plancısı ŞPO : 590  
 TRMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI O.D.T.Ü. 1986-23004  
 Büro Tescil No: 06 40179  
 Meneviş Sk. 72/1 A.Ayrancı/ANKARA  
 Tel: (312) 425 63 29 planevi@planevi.com.tr  
 Nitelik Vergi Dairesi : 730 004 2210