ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.12.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 118. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 113 parsel ve çevresindeki yolda mülkiyet sınırı ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 113 parsel ve çevresindeki yolda mülkiyet sınırı ile imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin 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

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

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Meclis Katibi : MEHMET KULA	Dönemi	Karar Tarihi
	2017	07-11-2017
	Birleşim	Oturum
	1	1
	Karar No	Eki
	205	1

Konu : **İmar Planı Değişikliği Talebi**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ** Evrak Ta.ve No : **02-11-2017 E.2695**

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 13.10.2017 - 16.10.2017 - 23.10.2017 - 27.10.2017 - 30.10.2017 - 01.11.2017 tarihli toplantısı 2 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs tarafından hazırlatılan; Alanya İlçesi Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 113 parsel ve çevresini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği 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

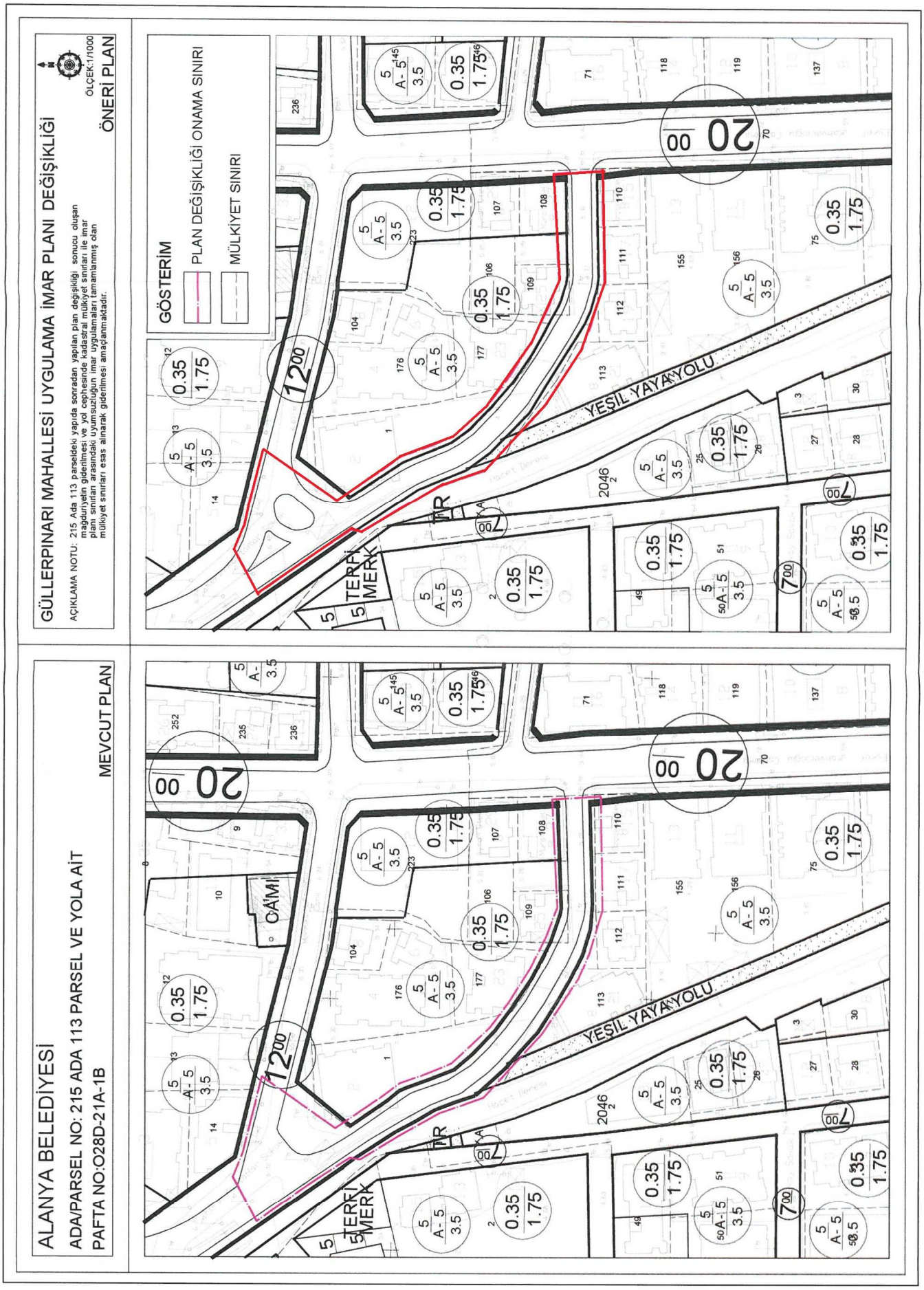
Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye.....Başkanlığı'nın 07.../11.../2017 Tarih ve 205 nolu Meclis Kararı 14/11./2017 Tarihinde Kaymakamlığımız Meclis Kararları Defterine 205 no'da kaydı yapılarak tasdik olunmuştur.

ASLI GİBİDİR
...../...../20...
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

...GÖNGÖR
V. H.

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü



Şekil 19. Mevcut ve Öneri Plan Değişikliği

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR - ALANYA BELEDİYESİ
GÜLLERPINARI MAHALLESİ 215 ADA 113 NUMARALI PARSEL VE YOLA AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu bölge; Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, O28-D-21-A-1-B numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer alan, tapuda 215 ada 113 parsel numarası ile tescilli taşınmazın kuzey kısmını ve bu taşınmazın cephe aldığı yolun Eşref Kahvecioğlu Caddesi ile Hacet Deresi (Sak Irmağı) arasında kalan kısmını kapsamaktadır. Parselin yaklaşık 50 metre batısında Eşref Kahvecioğlu Caddesi, doğusunda Hacet Deresi bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifine konu parselin toplam büyüklüğü 535 m²'dir.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı

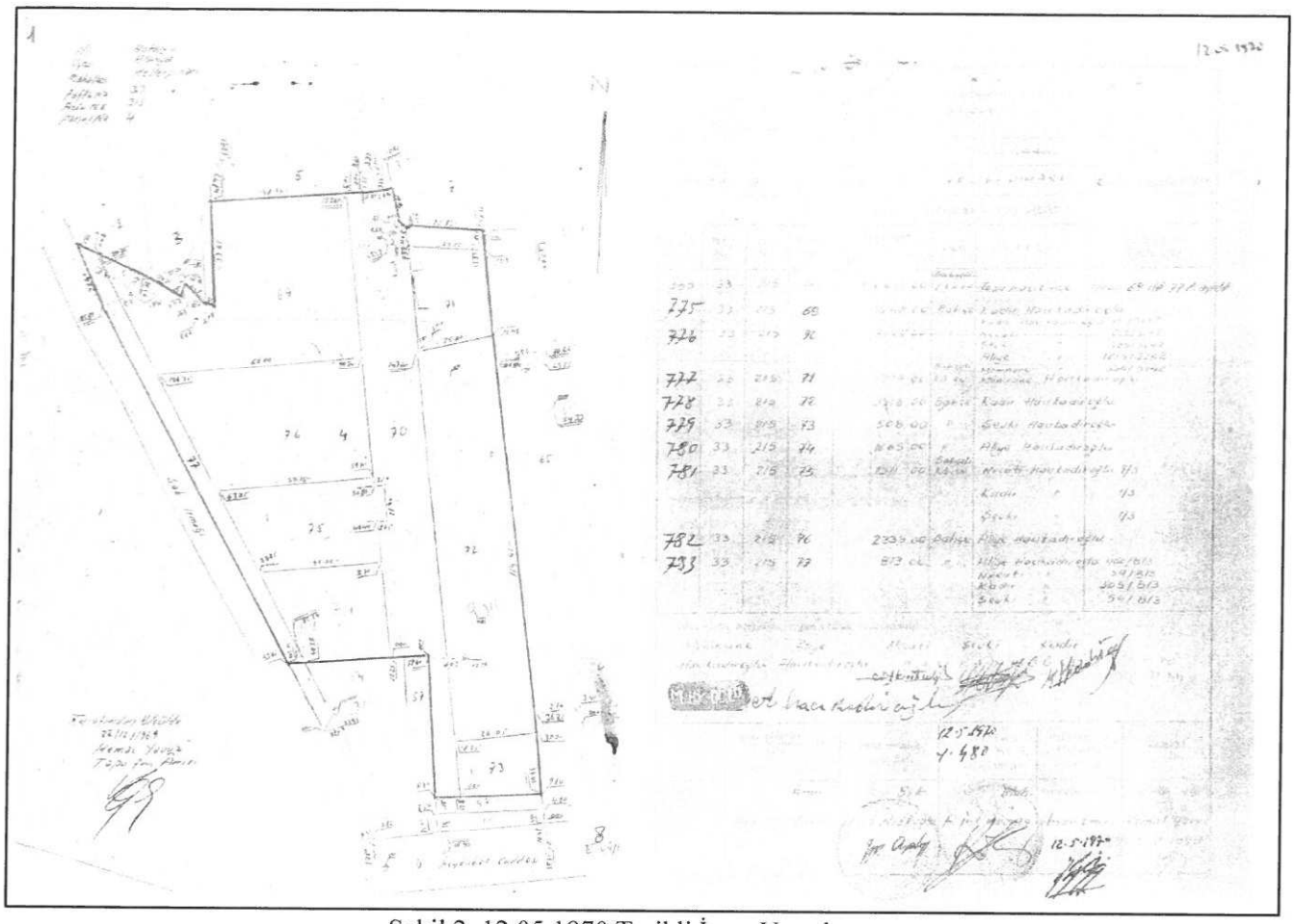
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

215 ada 113 parsel 3194 sayılı İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine göre yapılan terk ve ifraz işlemleri sonucunda oluşmuştur. Oluşum süreci şu şekildedir:

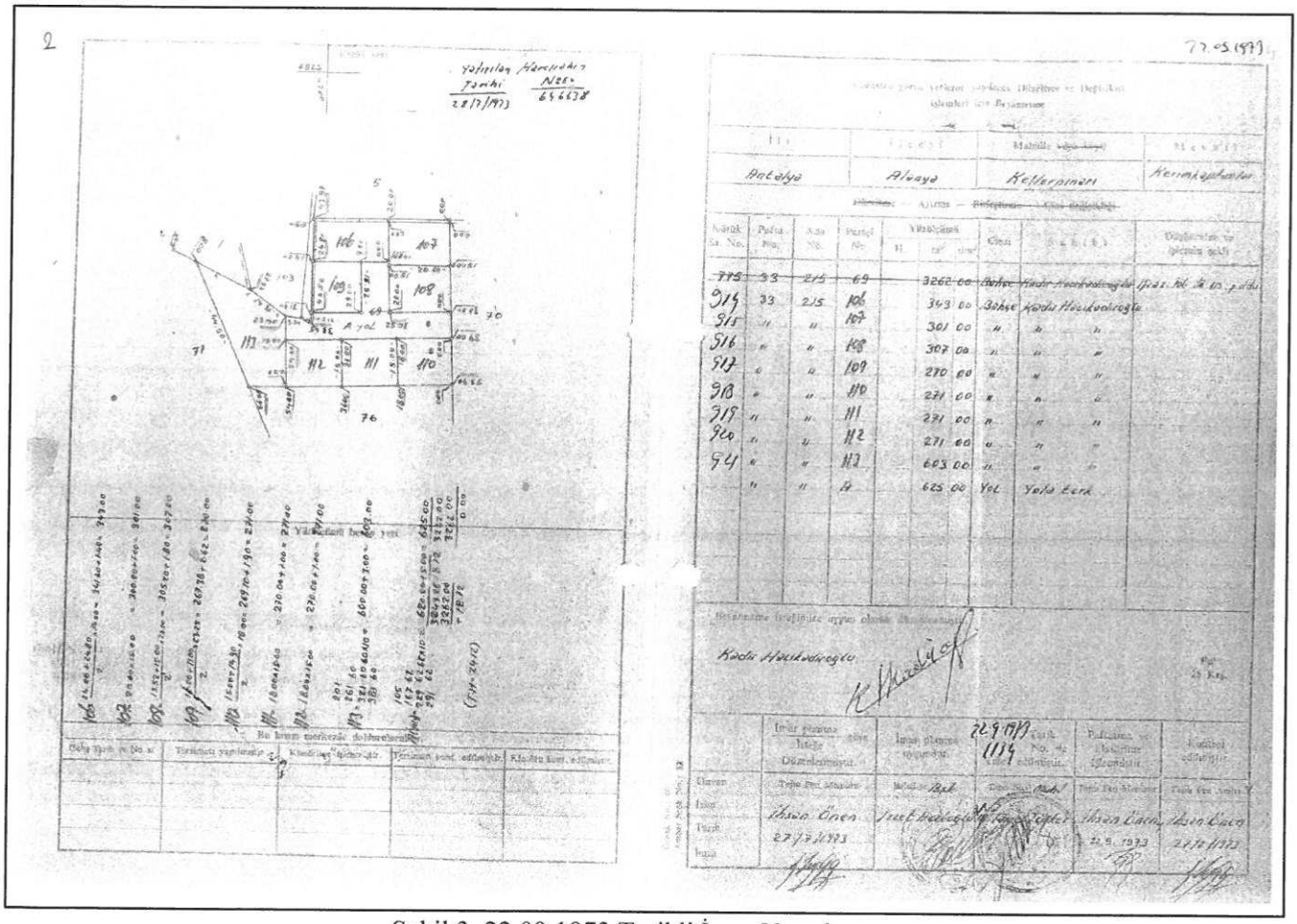
Taşınmaz 33 pafta, 215 Ada, 4 parsel numarası ile tescilli iken 12.05.1970 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 ve 77 parsel numaralarını alarak 9'a ifrazı yapılmıştır. Plan değişikliği talebine konu 215 ada 113 numaralı parsel yapılan uygulama sonucu oluşan 69 numaralı parselin içerisinde yer almaktadır.

22.09.1973 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucunda da 215 ada 69 parselin bir kısmının yola terkini yapılmış, kalan kısmının ise 8 parçaya ifrazı yapılarak 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112 ve 113 parsellerin oluşumu gerçekleşmiştir. Plan değişikliği teklifine konu 215 ada 113 parsel ilk kez 1973 yılında yapılan işlem ile 603 m² büyüklüğünde tescil edilmiştir.

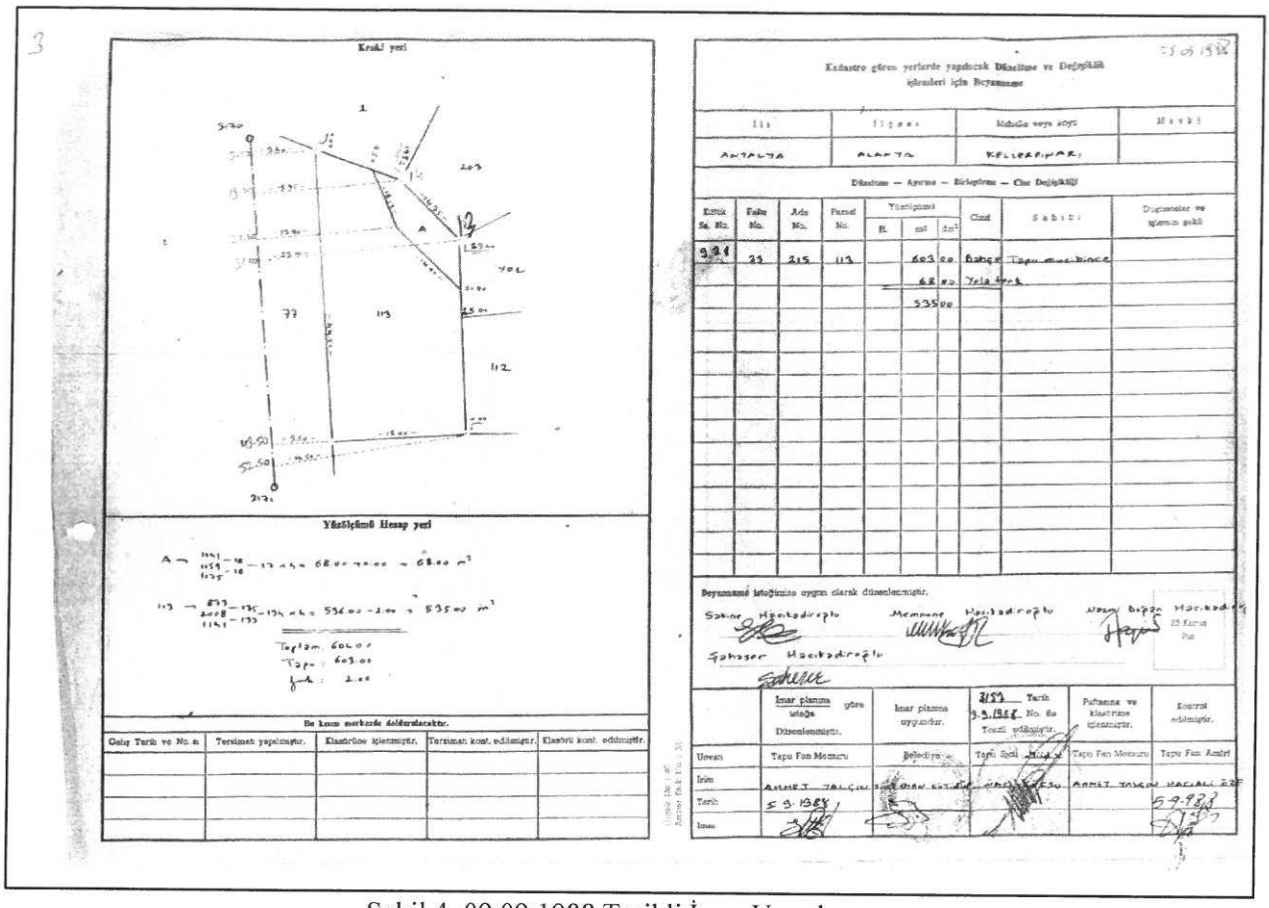
Son olarak 09.09.1988 tarihinde 215 ada 113 parselde yapılan imar uygulaması sonucunda taşınmazın kuzeyindeki bir kısım alanın yol olarak terkini sağlanmış ve 535 m² büyüklüğünde mevcut parselin tescili gerçekleşmiştir.



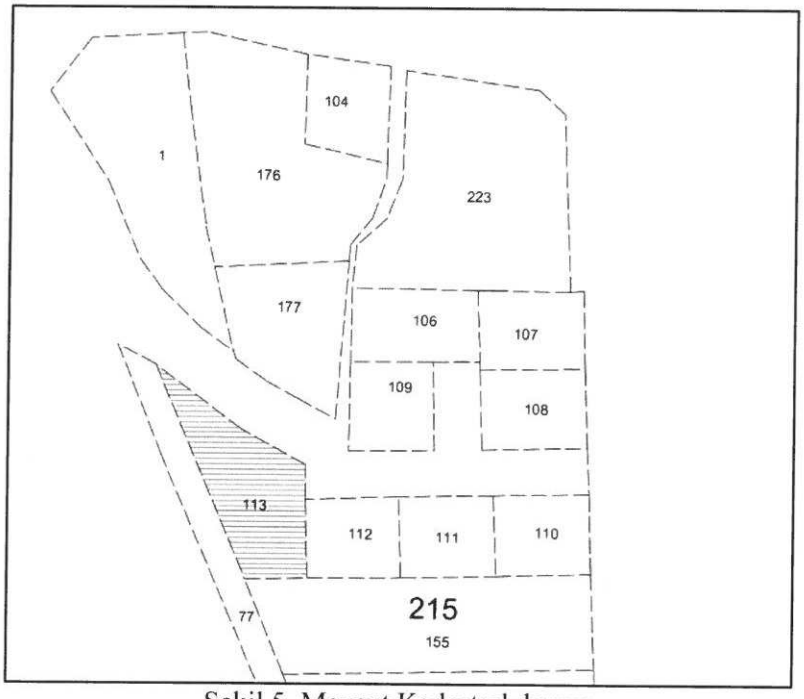
Şekil 2. 12.05.1970 Tarihli İmar Uygulaması



Şekil 3. 22.09.1973 Tarihli İmar Uygulaması



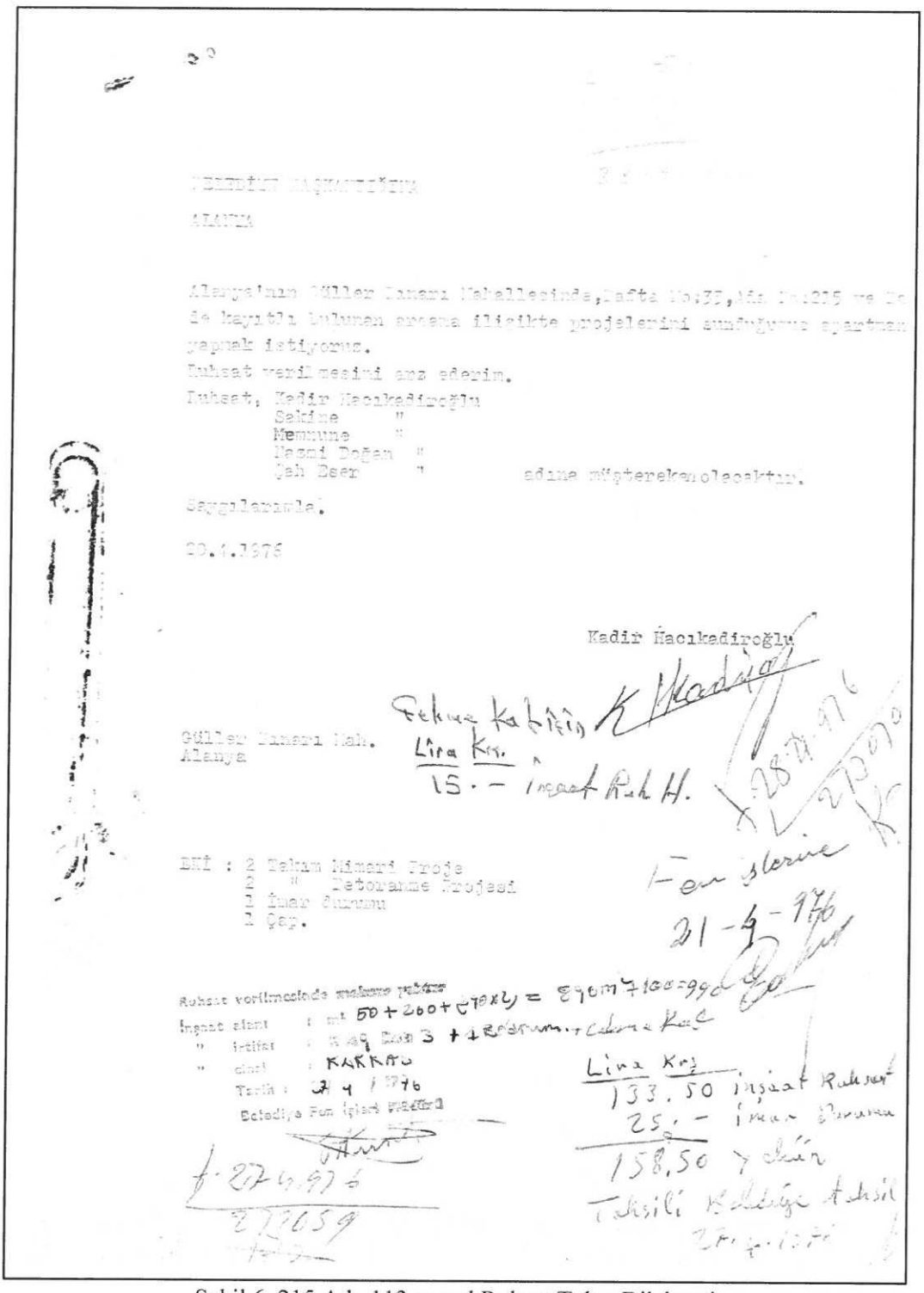
Şekil 4. 09.09.1988 Tarihli İmar Uygulaması



Şekil 5. Mevcut Kadastral durum

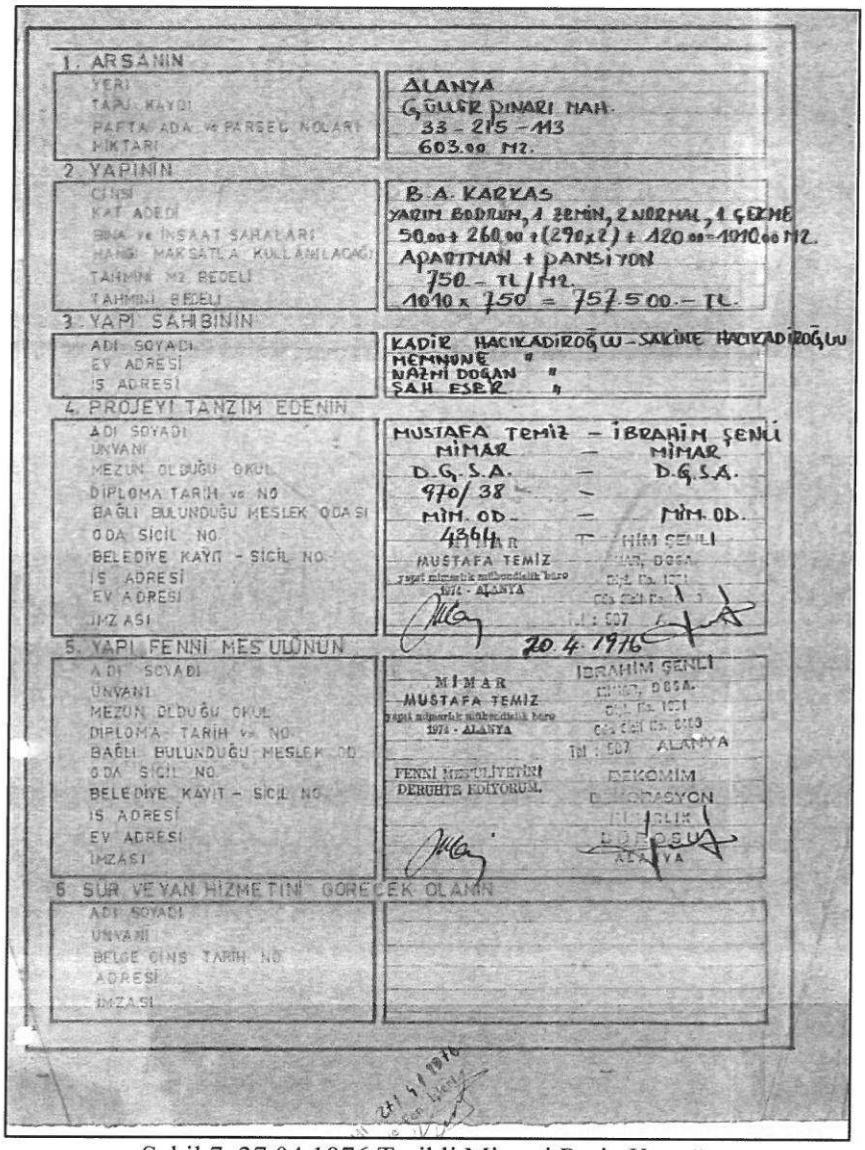
Yapı adası içerisinde yapılaşmaya müsait olan tüm parsellerde yapılaşma tamamlanmıştır. 215 ada 113 parselde halen otel kullanımlı bir adet yapı ve müştemilatları yer almaktadır. Taşınmaz üzerindeki otelin yapılaşma süreci şu şekilde gerçekleşmiştir:

Taşınmaz için ilk yapı ruhsatı talebi, Alanya Belediye Başkanlığı'na verilen 20.04.1976 tarihli dilekçe ile konut olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 6. 215 Ada 113 parsel Ruhsat Talep Dilekçesi

Dilekçe verildiği dönemde 1973 tarihli parselasyon planı geçerli olduğundan taşınmaz büyüklüğü 603 m² olup, 603 m²'ye göre hazırlanan projeler belediyesince 27.04.1976 tarihinde onaylanmıştır. İlk ruhsata esas mimari proje kapağı ve vaziyet planı örneği aşağıda sunulmaktadır.



1. ARSANIN

YERI	ALANYA
TAPU KAYDI	GÜLER PINARI MAH.
PAFTA ADA ve PARSEL NO LARI	33 - 215 - 113
MIKTARI	603.00 M2.

2. YAPININ

CINSI	B.A. KARKAS
KAT ADEDI	YARIM BODRUM, 1 ZEMIN, 2 NORMAL, 1 ÇEKME
BINA ve INSAAT SAHALARI	50.00 + 260.00 + (290 x 2) + 120.00 = 1010.00 M2.
HANGI MAKSATLA KULLANILACAGI	APARTMAN + PANSIYON
TAHMINI M2 BEDELI	750 - TL/M2.
TAHMINI BEDELI	1010 x 750 = 757.500.- TL.

3. YAPI SAHIBININ

ADI SOYADI	KADIR HACIKADIROĞLU - SAKINE HACIKADIROĞLU
EV ADRESI	MEMNUNE "
IS ADRESI	NAZMI DOGAN "
	ŞAH ESER "

4. PROJEYI TANZIM EDENIN

ADI SOYADI	MUSTAFA TEMIZ - IBRAHIM ŞENLI
UNVANI	MIMAR - MIMAR
MEZUN OLDUGU OKUL	D.G.S.A. - D.G.S.A.
DIPLOMA TARIH ve NO	970/38 -
BAGLI BULUNDUGU MESLEK ODASI	MIM. OD. - MIM. OD.
ODA SICIL NO	4364 -
BELEDIYE KAYIT - SICIL NO	MIMAR MUSTAFA TEMIZ yapı müşavirlik mühendislik büro 1974 - ALANYA
IS ADRESI	IBRAHIM ŞENLI MIMAR, DOSA. Oda Sicil No. 1071 Oda Şeh. No. 0169 Tel : 507
EV ADRESI	
IMZASI	20.4.1976

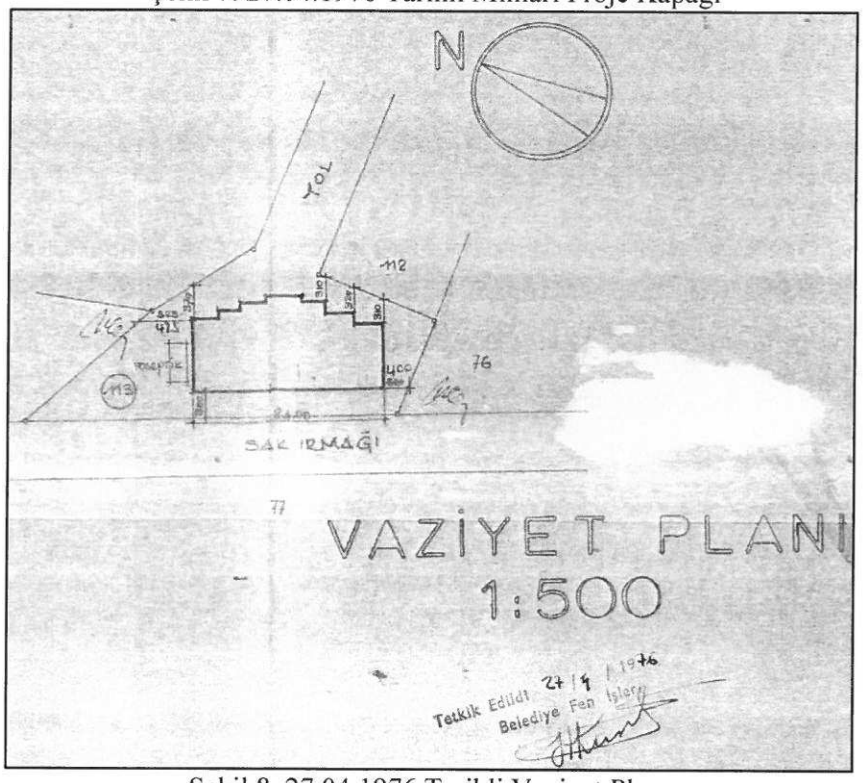
5. YAPI FENNI MESULUNUN

ADI SOYADI	MIMAR MUSTAFA TEMIZ yapı müşavirlik mühendislik büro 1974 - ALANYA
UNVANI	IBRAHIM ŞENLI MIMAR, DOSA. Oda Sicil No. 1071 Oda Şeh. No. 0169 Tel : 507 ALANYA
MEZUN OLDUGU OKUL	
DIPLOMA TARIH ve NO	
BAGLI BULUNDUGU MESLEK OD	
ODA SICIL NO	
BELEDIYE KAYIT - SICIL NO	
IS ADRESI	
EV ADRESI	
IMZASI	FENNI MESULIYETINI DERUHTE EDIYORUM.

6. SUR VEYAN HIZMETINI GORECEK OLANIN

ADI SOYADI	
UNVANI	
BELGE CINS TARIH NO	
ADRESI	
IMZASI	

Şekil 7. 27.04.1976 Tarihli Mimari Proje Kapağı



Şekil 8. 27.04.1976 Tarihli Vaziyet Planı

215 Ada 113 numaralı parsel için hazırlanan projeler doğrultusunda 3 katlı olmak üzere konut kullanımlı yapı ruhsatı Alanya Belediye Başkanlığı tarafından 28.04.1976 tarihinde verilmiştir.

T. C.
.....İli
.....İlçesi
.....Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Cilt No. : 51
Sahife No. : 39
Dosya No. : 4

KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi : Gülloz Pınarı
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası : 33
Ada numarası : 215
Parsel numarası : 113
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise Adı, soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyacı :
Adresi :
Unvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

İnşaat ruhsatnamesi
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilât için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Not: 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (2)		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (....)		9. Otel, motel		
3. Dükkân, mağaza sayısı (....)		10. Lokanta gazino		
4. Pasaj içindeki dükkân sayısı (....)		11. Fabrika		
5. İşhanı (içindeki işyeri sayısı (....)		12. Atölye		
6. Depo, ardiye		13. İmalâthane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar gösterilecek, sınaî yapılara (Fabrika, atölye, imalâthane, gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (ismi :		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM		

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsuratı göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz.

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	3
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)		3
c. Yapının maliyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiatı? ..... TL.	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.	

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
**) Kuruşları dikkate almayınız

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç		
Ceza		
Toplam		

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ve ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2 inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..../..../ 197.... tarih ve ..... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır. 28 4 1976

Yapı sorumluluğunu alanın imzası | Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası | Muhasebecinin imzası | Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası

1. Nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)
2. Nüsha (Yapı sahibine verilecektir.)
3. Nüsha (Sosyal Sigortalara gönderilecektir.)

Ticaret Matbaacılık T.A.Ş. İzmir - Stok 189

Şekil 9. 28.04.1976 Tarihli İlk Yapı Ruhsatı Örneği

İlk yapı ruhsatına göre yapılaşma gerçekleştikten sonra Alanya Belediye Başkanlığı'ndan aynı parsel için pansiyon kullanımlı olarak alınan 01.11.1988 tarihli kat ilavesi ruhsatı ile taşınmazdaki yapının toplam kat adedi 5 kata çıkmıştır. 1988 Tarihli ruhsat müracaatından önce 09.09.1988 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu plan değişikliği teklifine konu 215 ada 113 parsel mevcut şeklini almış ve 535 m² olarak tapuda tescil edilmiştir.

T. C.
...İli
...İlçesi
...Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : ...
Sahife No. : ...
Dosya No. : ...
KOD

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi : ...
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası : 37
Ada numarası : 215
Parsel numarası : 113
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II — Yapının sahbi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : ...
Resmi daire veya kuruluş ise ismi : ...
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise : Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı : ... Adresi : ... Unvanı : ...

KOD

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;

İnşaat ruhsatnamesi
1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☒
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilât için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

KOD

1) İlgili ☐ İçine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
Ev		8. Sinema, tiyatro		
Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
Apartman		10. Lokanta, gazino		
Daire sayısı (.....)		11. Fabrika		
Dükkân, mağaza sayısı (.....)		12. Atölye		
Pasaj içindeki dükkân sayısı (.....)		13. İmalâthane		
Şahanı içindeki İşyeri sayısı (.....)		14. Hastahane		
Depo, ardiye		15. Okul		
Garaj, hangar		16. Cami		
		17. Resmi daire (İsmi : ...)		
6 ve 7 nci maddeler- de yalnız ticari ya- pılara ait olanlar Gösterilecek, amaç yapıda (Fabrika, Atölye, İmâlâthane ile) alt depo, ardi- ye, garaj ve han- gar ise boş bıra- kılan maddelerde yazılacaktır.		18. Dükkan	5.69	
		19.		
		29.		
		TOPLAM	569	

1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak İnşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet ☒
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☒
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :
1. Saç, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☒
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

Not : İskelet ve yığma yapılarda İnşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

KOD

(*) İlgili ☐ İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

a. Yapının kat sayısı (*)
Toplam kat sayısı : 2
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : —

b. yapının yüksekliği (Metre) (*) : 6 m

c. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) alnın takribi maliyet fiatı?..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

KOD

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ İçine yazınız.
**) Kuruşları dikkate almayınız.

Not : Temel (Vizesi) kontrolü yapılmadan temel üstü inşaatına devam edilemez.

BÖLÜM : VII — Belediye gelirl ve gerekli acıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	K.
	5 [illegible]	
Toplam	5 [illegible]	

Mevcut ... kat üzerine ilave 1. kat inşaat ruhsatı verildi.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ ... Sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve denetleme harcı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ...incü maddesine göre 1.../.../198... tarih ve ... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın ...sı alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası | Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası 04./11./198.. | Muhasebecinin İmzası | Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası

4 Nüsha (Belediyede kalacak)

Şekil 10. 01.11.1988 Tarihli İlave Kat Ruhsatı

İlave kat ruhsatının ardından yine Alanya Belediye Başkanlığı'ndan yapının zemin katı için04.05.1990 tarihinde otel kullanımlı tadilat ruhsatı alınmıştır.

T.C.

..... İli
..... İlçesi
..... Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 195
Sahife No. : 6
Dosya No. : 3

KOD

BÖLÜM : I - Yapının yeri (Adresi) :

İsmi :
Mahallesi :
Sokağı :
Parsa bina numarası :
Pafta numarası :
Ada numarası :
Parsel numarası :
Kat durumu numarası :

BÖLÜM : II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu: KOD

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve Soyadı : / Adresi : / Ünvanı :

BÖLÜM : III - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı: KOD

İnşaat ruhsatnamesi
1- Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. (diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.) ☐
3- Tadilat için verilmiştir. ☐
4- Tamirat için verilmiştir. ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

(*) 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm: VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
Ev		8. Sinema, tiyatro		
Daire sayısı (.....)		9. Otel, motel		
Apartman		10. Lokanta, gazino		
Daire sayısı (.....)		11. Fabrika		
Dükkan, mağaza		12. Atölye		
Sayısı (.....)		13. İmalathane		
Pasaj		14. Hastahane		
İçindeki dükkan		15. Otel		
Sayısı (.....)		16. Cami		
Şahanı		17. Resmi daire (İsmi		
İçindeki işyeri				
Sayısı (.....)		18.		
Depo, ardiye		19		
Seraj, hangar		20.		
7 nci maddesinde ticari yapılara ait gösterilecek sınıfa (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, garaj ve hangarlar dışında madde belirtilecektir.		TOPLAM		

(*) 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altına dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak İnşaat malzemesi cinsi (*) KOD

a) İskelet ☐
İskeletin cinsi
1. Çelik ☐
2. Betonarme ☐
3. Ahşap ☐
4. Diğer ☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi:
1. Saç, Çelik levha ☐
2. Beton blok ☐
3. Briket ☐
4. Tuğla ☐
5. Ahşap ☐
6. Taş ☐
7. Kerpiç ☐
8. Diğer ☐

b) Yığma ☐
Yığmanın cinsi :
1. Briket ☐
2. Tuğla ☐
3. Taş ☐
4. Kerpiç ☐
5. Diğer ☐

NOT: İskelet ve yığma yapılarda İnşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (x) koyunuz

(*) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti : KOD

a. Yapının kat sayısı (*)
- Toplam kat sayısı [1]
- Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı [1]
- Yol seviyesinin altındaki kat sayısı [ ]

b. Yapının yüksekliği (Metre) (*) [1]

a. Yapının maliyeti (*)
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (m2) sinin takribi maliyet fiatı? ..... TL.
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) ..... TL.

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira
Vergi	
Resim	
Toplam	

Ruhsatlı binanın zemin katı için tadilat ruhsatı verildi 4.5.1990

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı Zemin kat tadilat için ..... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayısı İmar Kanununun 21 nci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve denetleme harcı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84 üncü maddesine göre ...../...../19..... tarih ve ..... numaralı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

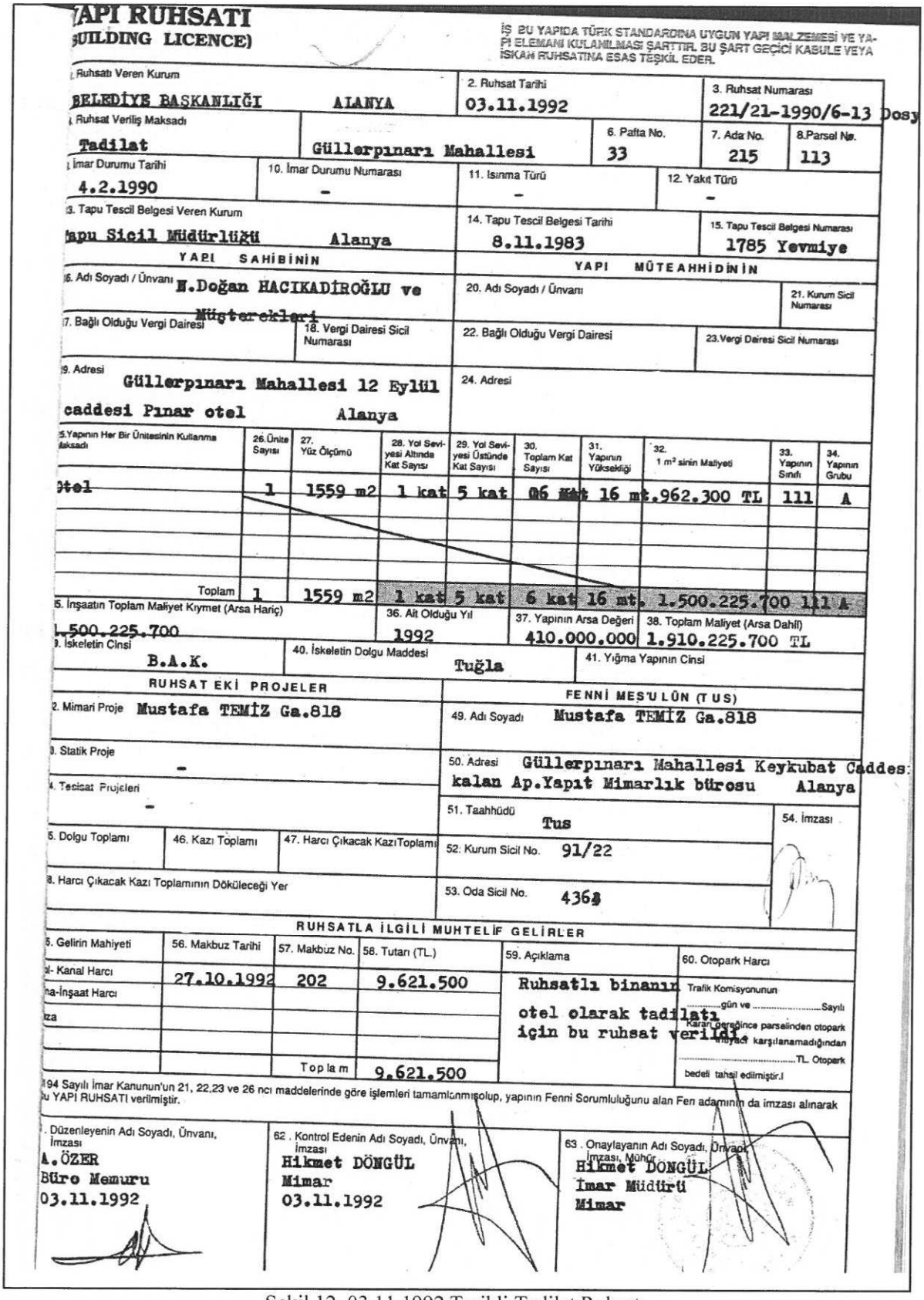
Yapı sorumluluğunu alanın İmzası — Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası 4.../5.../1990 — Muhasebecinin İmzası — Belediye Fen İşleri Müdürünün İmzası Bora TOKAY Mimar

Nüsha (Belediyede kalacak)

Ölçü Ticaret Matbaacılık Sti. - İzmir Sti. 165

Şekil 11. 04.05.1990 Tarihli Zemin Kat Tadilat Ruhsatı

Aynı taşınmaz için 03.11.1992 tarihinde ise kullanım türünü yapı bütününde otele çevirmek amacıyla yeniden tadilat ruhsatı alınmıştır. Alınan ruhsata göre yapı yol seviyesi altında 1 kat, yol seviyesi üstünde 5 kat olmak üzere otele dönüştürülmüştür.



YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsatı Veren Kurum: BELEDİYE BAŞKANLIĞI ALANYA	2. Ruhsat Tarihi: 03.11.1992	3. Ruhsat Numarası: 221/21-1990/6-13 Dosy	
4. Ruhsat Veriliş Maksadı: Tadilat	Güllerpınarı Mahallesi	6. Pafta No.: 33	7. Ada No.: 215 / 8. Parsel No.: 113
9. İmar Durumu Tarihi: 4.2.1990	10. İmar Durumu Numarası: -	11. Isınma Türü: -	12. Yakıt Türü: -
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Tapu Sicil Müdürlüğü Alanya	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 8.11.1983	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 1785 Yevmiye	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN
16. Adı Soyadı / Ünvanı: N.Doğan HACIKADİROĞLU ve Müşterekleri	20. Adı Soyadı / Ünvanı: / 21. Kurum Sicil Numarası:
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: / 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası:	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: / 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası:
19. Adresi: Güllerpınarı Mahallesi 12 Eylül caddesi Pınar otel Alanya	24. Adresi:

25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Otel	1	1559 m2	1 kat	5 kat	06 kat	16 mt.	962.300 TL	111	A
Toplam	1	1559 m2	1 kat	5 kat	6 kat	16 mt.	1.500.225.700	111	A

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç): 1.500.225.700	36. Alt Olduğu Yıl: 1992	37. Yapının Arsa Değeri: 410.000.000	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 1.910.225.700 TL
39. İskeletin Cinsi: B.A.K.	40. İskeletin Dolgu Maddesi: Tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi:	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MESULÜN (TUS)
42. Mimari Proje: Mustafa TEMİZ Ga.818	49. Adı Soyadı: Mustafa TEMİZ Ga.818
43. Statik Proje: -	50. Adresi: Güllerpınarı Mahallesi Keykubat Caddesi kalan Ap.Yapıt Mimarlık bürosu Alanya
44. Tesisat Projeleri: -	51. Taahhüdü: Tus / 54. İmzası
45. Dolgu Toplamı / 46. Kazı Toplamı / 47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No.: 91/22
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	53. Oda Sicil No.: 4363

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Kanal Harcı	27.10.1992	202	9.621.500	Ruhsatlı binanın otel olarak tadilatı için bu ruhsat verildi.	Trafik Komisyonunun ....gün ve ....Sayılı Kararı gereğince parselinden otopark ihtiyacı karşılanamadığından ....TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
İnşaat Harcı					
		Toplam	9.621.500		

1194 Sayılı İmar Kanunun'un 21, 22,23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmışolup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür
A.ÖZER Büro Memuru 03.11.1992	Hikmet DÖNGÜL Mimar 03.11.1992	Hikmet DÖNGÜL İmar Müdürü Mimar

Şekil 12. 03.11.1992 Tarihli Tadilat Ruhsatı

Yapılaşmaya ilişkin sürecin ardından Alanya Belediyesi'nden 16.11.1992 tarihli devam eden yapının biten kısmı için yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Alınan iskan belgesinde belgesinin altında çatı katı dahil tamamı için verildiği ifade edilmektedir. İskan alınan yapı otel kullanımlıdır.

ANTALYA İLİ
ALANYA BELEDİYESİ

Cilt No. : 238
Sahife : 44

YAPI KULLANMA İZİN KAĞIDI

Yapının adresi : Oba Mah.
Ada ve parsel No. : 215-113

Yapı sahibi : N. Özgün Hacıkanoğlu
(Adı soyadı ve ünvanı) : Ve müst

Bölüm : 1 Yapı Kullanma izin kâğıdı kapsamı

A)

Yapı kullanma izin kağıdı
- Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐
- İlave yapı için verilmiştir. ☐
- Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

B)

Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izin kağıtları varsa
- Tarihleri :
- Cilt No. :
- Sahife No. :

Bölüm : II Yapı için verilen Ruhsatnamenin tarih ve No.

Ruhsatnamenin Cilt ve sahife No. ve tarihi : 221-21-160/6-15 - 3.11.1992
Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :

Bölüm III- Yapının kullanılış maksadı ve yüzölçümü

Kullanılış maksadı (x)	m²	Kullanılış maksadı	m²
1- Ev		11-Ardiye	
2- Apart.		12-Okul	
3- Dükkan sayısı		13-Hastane	
4- Otel	1559	14-Spor sal.	
5- İşhanı		15-	
6- Sinema		16-	
7- Fabrika		17-	
8- Atelye		18-	
9- Depo		19-	
10- Garaj		Toplam	1559

(x) Kullanılış maksadı Ev veya Apt. ise Bölüm VIII'e cevap veriniz.

Bölüm IV- Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı sistemi
- Yığma ☐
- İskele ☒

Cinsi : B.A.X.
Cinsi :
Dolgu maddesinin cinsi : Çakıl

Bölüm V- Yapının kat sayısı

Yol seviyesi üstünde [illegible] Yol seviyesi altında [illegible] Toplam ☒ 4

Bölüm VI- Yapının süresi Çatı Katı

Yapının başladığı tarih : 3.11.1992
Yapının bittiği tarih : 16.11.1992

Bölüm VII- Yapının maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri [arsa hariç] 680549 / 1.727.500 TL.
Yapı sahibi tarafından bizzatmı yapılmıştır. ? ☐
Yapı müteahhidemi yaptırılmıştır. ? ☒

Bölüm VIII- Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	var	yok		var	yok
Elektrik	X		kalorifer		
Havagazı			sıcak su		
Şehirsuyu (varsa)	X		kanalizasyon	X	
İçerde ☐			Fosseptik		
Avluda ☐			Asansör		
Dışarda ☐					

b) Daire ile ilgili özellikler

	Daire sayısı	Bir Dairenin yüzölçümü M2 (x)
1 Odalı		
2 »		
3 »	1	95
4 »		
5 »		
6 »		
7 ve +		
Toplam		

Dairenin özellikleri	Olan: Müstakil	Olan: Müşterek	olmayan	Toplam
	Daire Sayıları			
Mutfak				
Banyo	1			
Hela				
Parke döşeme				

(x) Oda sayıları eşit olan dairelerin yüzölçümleri farklı ise bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız.

3.11.1992 Tarih 221 Cilt 21 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayenesinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı imar kanununun 30 ncu maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmi) için "Yapı kullanma izin kağıdı,, verilmiştir. 16/11/1992

Belediye Tabibi — Çatı Katı dahil

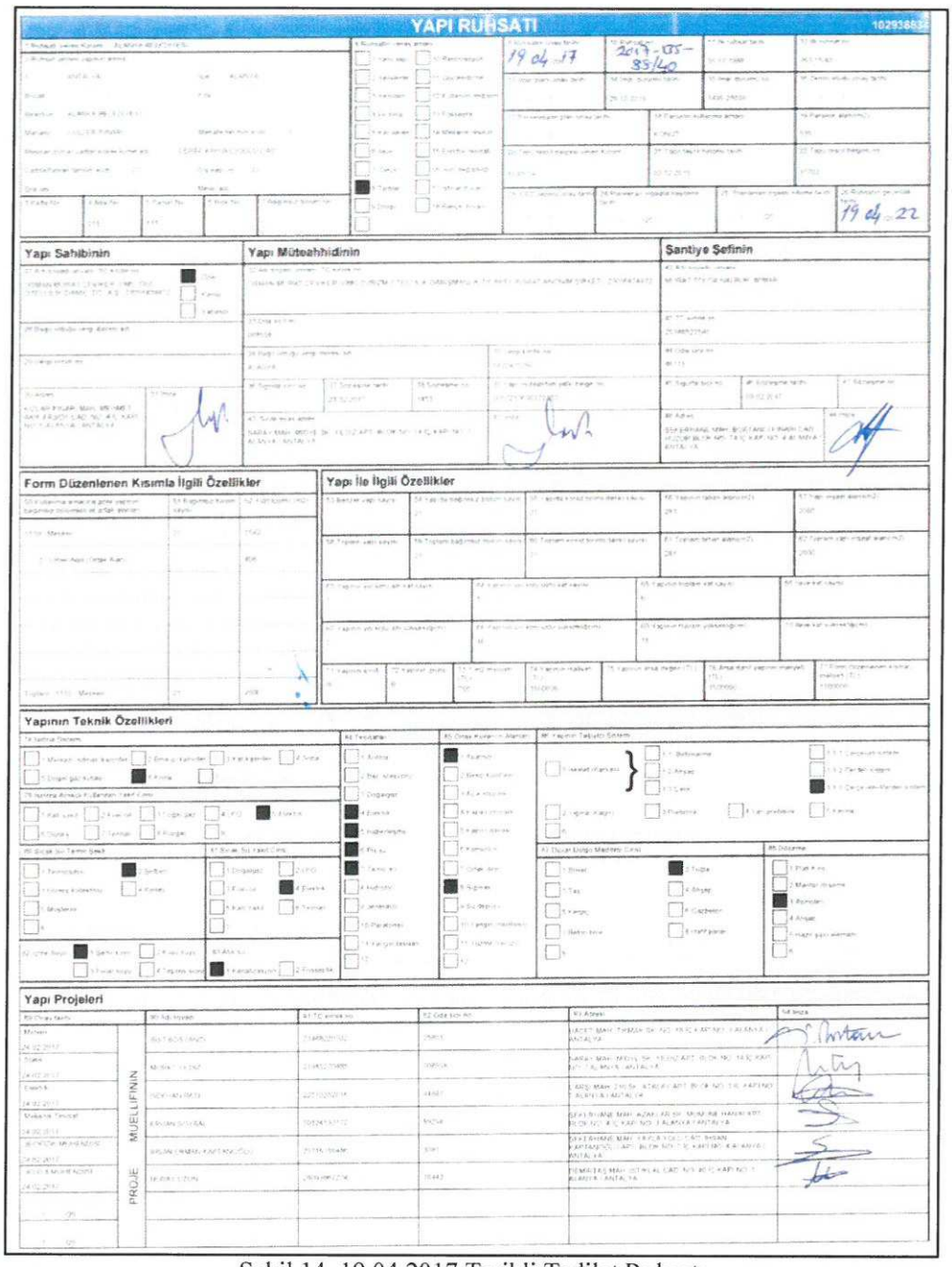
Tasdik — Belediye İnşaat Kontrol Amiri — Hikmet DÖNGÜL, Mimar, İmar İşl. Müd.

Fen Memuru

Belediye Başkanı — Cengiz AYDOĞDU

Şekil 13. 16.11.1992 Tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi

Taşınmaz yapı kullanım izninin alındığı 1992 tarihinden bu yana otel olarak kullanılmakta iken otel kullanımından konut kullanımına dönüştürülmek üzere 19.04.2017 tarihinde yeniden tadilat ruhsatı alınmıştır. Tadilat çalışmaları sürmektedir.



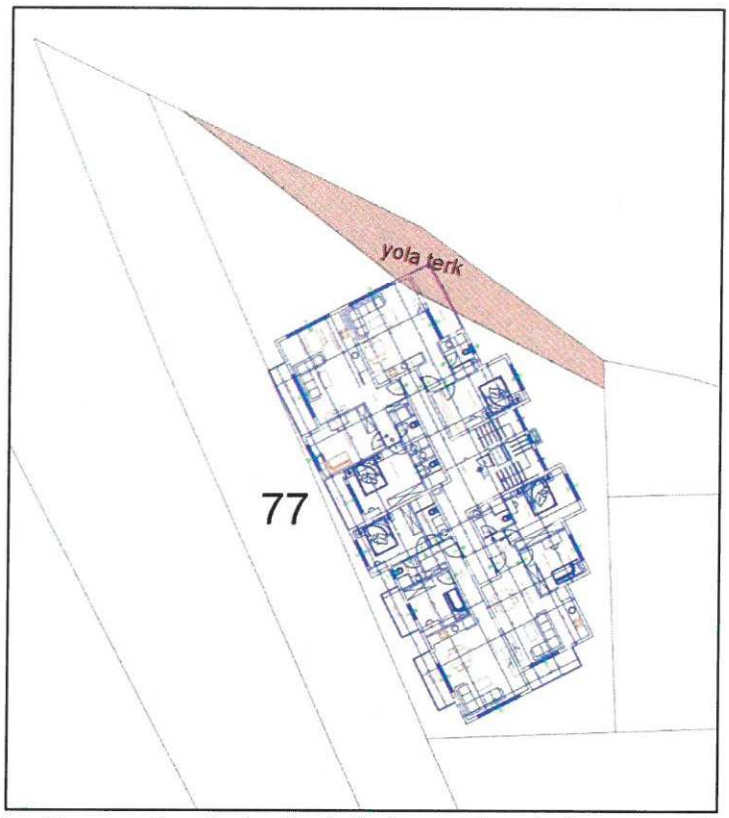
Şekil 14. 19.04.2017 Tarihli Tadilat Ruhsatı

3.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Uygulama ve yapılaşma süreci yukarıda izah edilen taşınmazda halen tadilat çalışmaları devam eden 5 katlı ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunmaktadır. Yapı için ilk ruhsat o dönemde geçerli olan imar planına uygun olarak alınmış ve yapılaşma gerçekleşmiştir. Ancak 09.09.1988 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu taşınmazın zemin kat kolonu parselin kuzey sınırına dayanmış, üst katlar ise parsel sınırı dışına taşmıştır. Süreç içerisinde parseldeki yapı için tadilat, iskan vb. idari işlemler yapıldığından,otel olarak, tek bağımsız bölüm üzerinden kat irtifakı kurulduğundan ve parsel maliki tek kişi olduğundan sorun yaşanmamıştır. Ancak taşınmazdaki yapı için konut kullanımlı tadilat ruhsatı alınması ve birden fazla bağımsız bölüm oluşturulması nedeniyle parsel ile bina arasındaki uyumsuzluk hukuki sorunların oluşma potansiyelini arttırmaktadır.

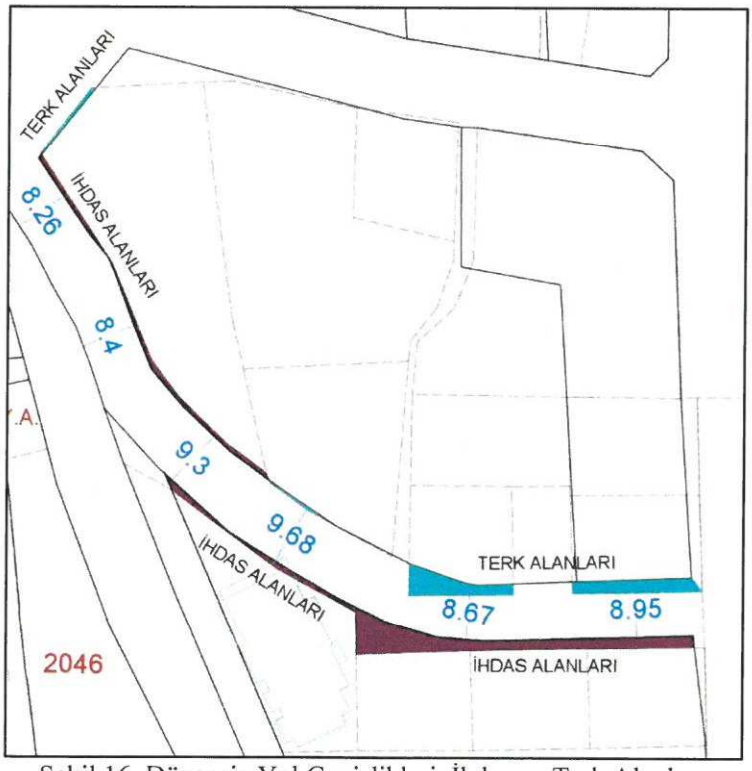
Parselde yapılan yapı onaylı imar planına uygun olarak 1976 yılında alınan yapı ruhsatı doğrultusunda yapılmışken, daha sonra belediye tarafından resen yapılan plan değişikliği ile oluşan ilave terk nedeniyle yapının üst katlarındaki konsollar yaklaşık 1,5-2 metre parsel dışına taşmıştır. Bu durumdan parsel malikleri sorumlu olmayıp, tamamen idare sorumludur. Hatta parsel malikleri iyi niyet göstergesi olarak belediyenin resen yapmış olduğu ve ilave terk getiren plan değişikliğine göre kendi istekleri ile taşınmazın kuzey kısmındaki 68 m²'lik alanı yol olarak kamuya terk etmişlerdir. Sonuç olarak tamamıyla ruhsatlı olarak gerçekleşen yapılaşma sürecinde yapılan plan değişikliği ile

mevcut yapının kuzey köşesindeki çok küçük bir alanın parsel sınırı dışında kalması uygulamada sorunlara yol açmakta, parsel malikinin mağduriyetine yol açmaktadır.



Şekil 15. Parselde sonradan oluşturulan terk alanı ve öncesinde yapının taban oturumu

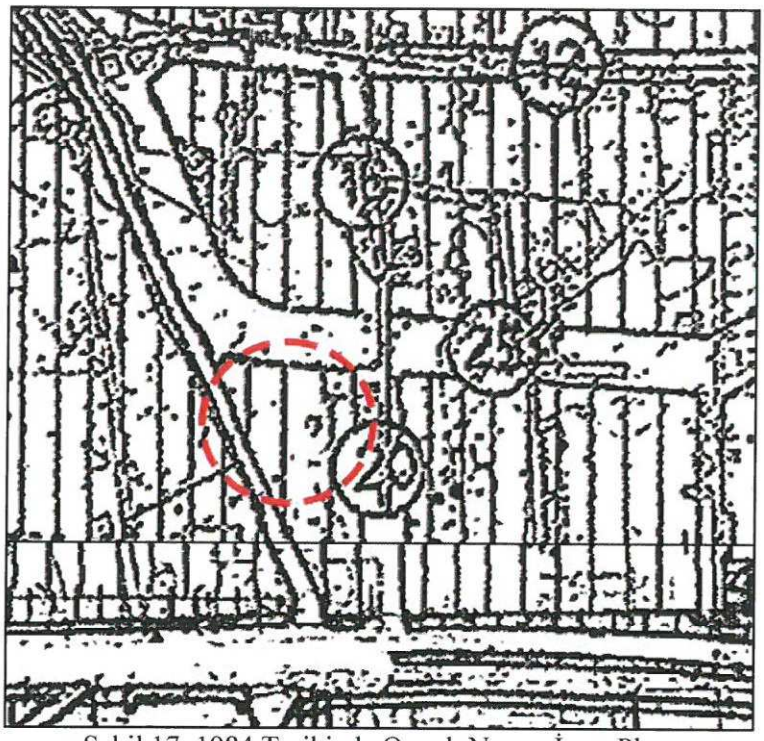
Parselin cephe aldığı imar yolu uygulamaların yapıldığı dönemde verilerin sayısal olmaması nedeniyle kadastral mülkiyet sınırı ile örtüşmemektedir. Nazım imar planında 9.5 metre genişliğinde öngörülmüş olan trafik yolu, uygulama imar planında sabit bir genişlikte değildir. Ayrıca parsellerde imar uygulamaları tamamlanmış olmasına rağmen, yolun güney cephesinde ihdas alanları, kuzey cephesinde ise ruhsatlı yapılaşmalara rağmen ilave terk alanları oluşmaktadır. Bölgenin tamamıyla yapılaşmış olduğu düşünüldüğünde kadastral mülkiyet ile imar planı arasındaki bu uyumsuzluk uygulamada sorunların oluşmasına yol açmaktadır.



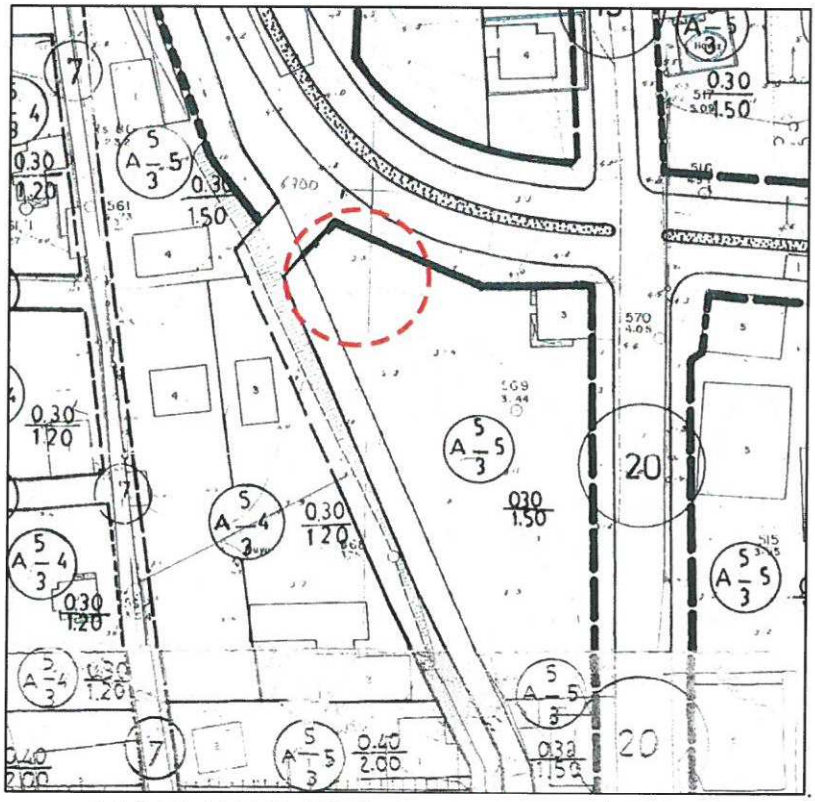
Şekil 16. Düzensiz Yol Genişlikleri, İhdas ve Terk Alanları

4. ONAYLI NAZIM VE UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgeyi de kapsayan Alanya ilçesine ait ilk planlama çalışması 1984 yılında İller Bankası tarafından yapılarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca onanmıştır. Bu plana göre taşınmazın kuzeyinde 25 metre genişliğinde ana trafik arteri öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu yapı adası konut alanı olarak belirlenmiştir. Yapılaşması koşulları ise ise 0.30 TAKS, 1.50 KAKS olmak üzere Ayrık nizam 5 kat olarak belirlenmiştir.

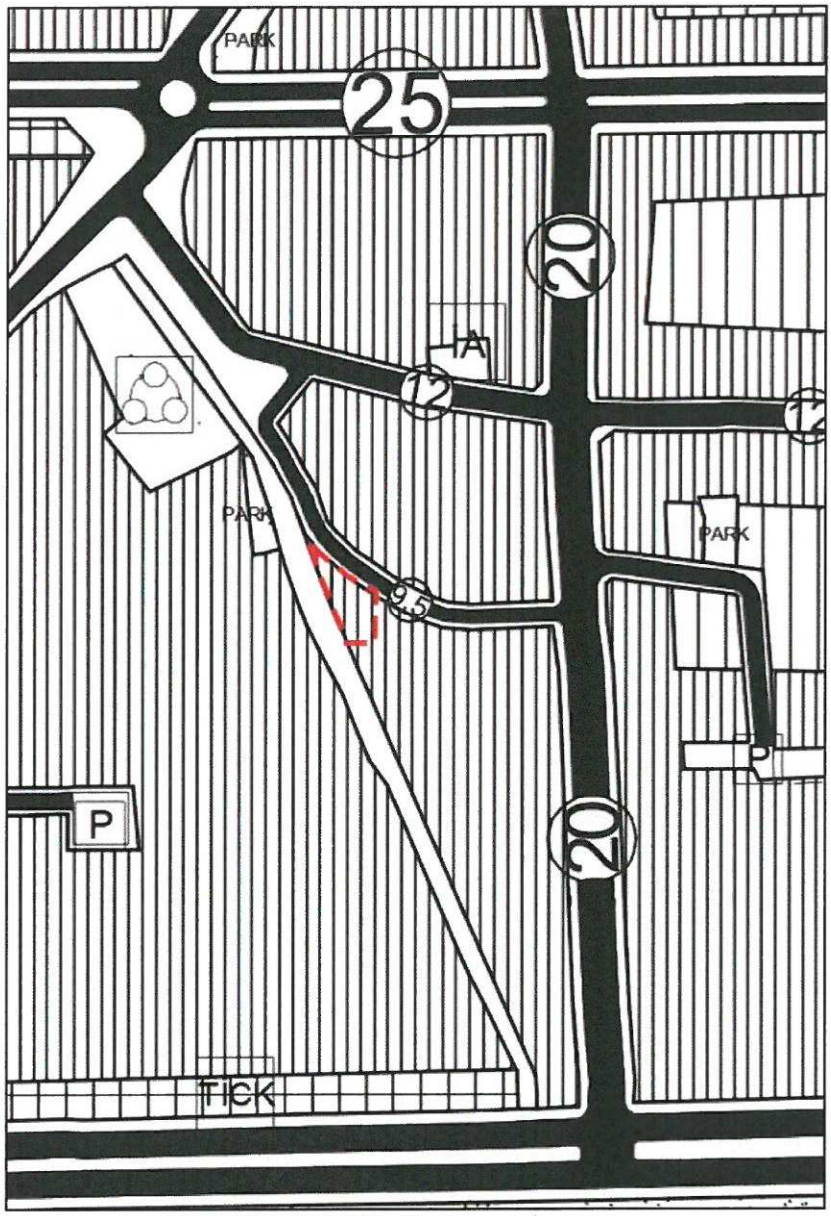


Şekil 17. 1984 Tarihinde Onaylı Nazım İmar Planı

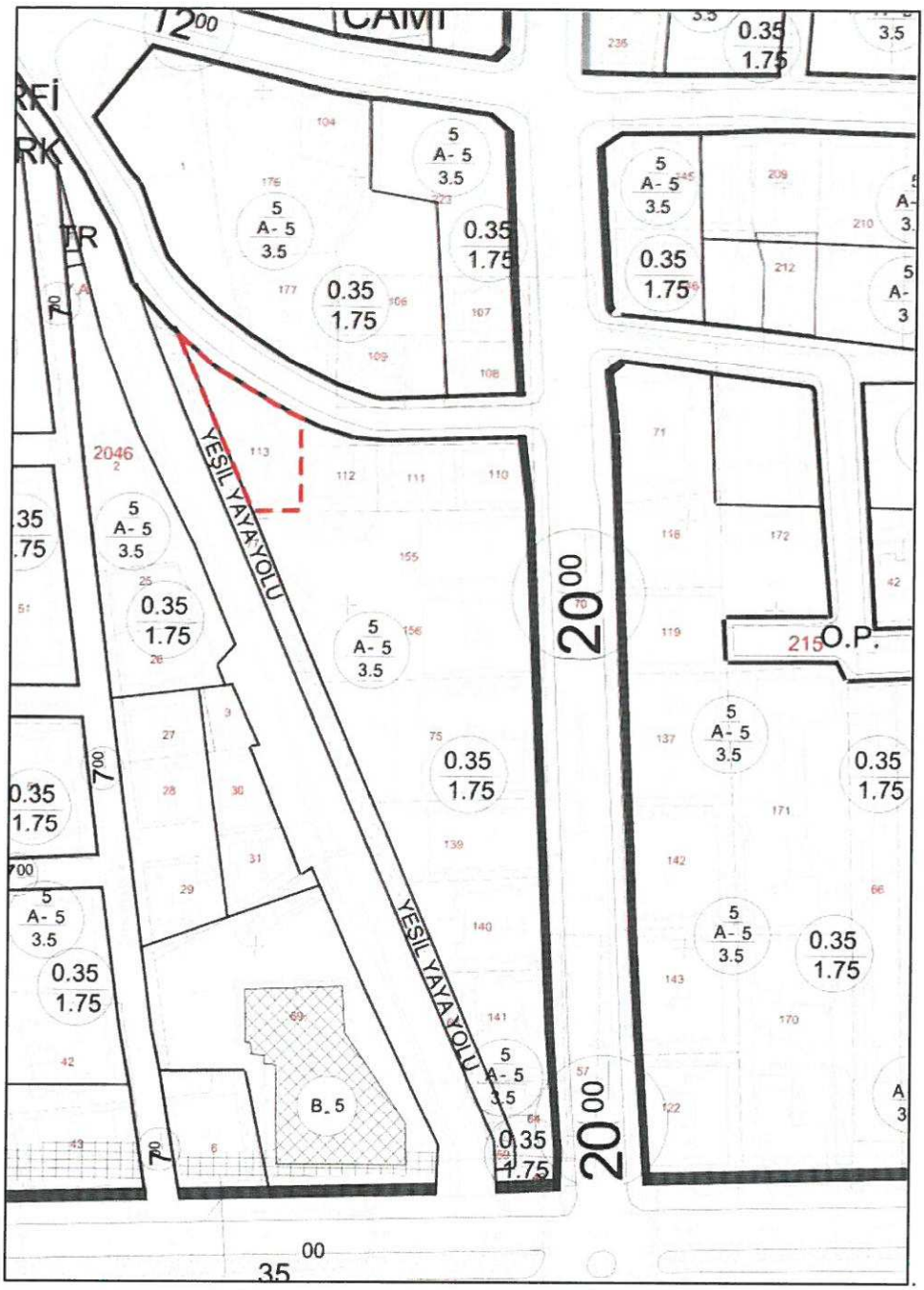


Şekil 18. 1984 Tarihinde Onaylı Uygulama İmar Planı

1984 Planlarının onayından sonra yapılaşmaların başlamasıyla birlikte plan üzerinde Alanya Belediyesi tarafından çeşitli tarihlerde plan değişiklikleri yapılmıştır. Süreç içerisinde taşınmazın kuzeyinde öngörülen 25 metre genişliğindeki trafik yolu güzergahı değiştirilerek kuzeye kaydırılmış, yol genişliği ortalama 9.5 metreye düşürülmüş, konut alanı kararı korunmuştur. Taşınmazın batısındaki 77 parsel yeşil yaya yolu olarak planlı olup, uygulaması yapılmamıştır. Güney ve doğu kısmı ise konut alanı olarak planlı ve yapılaşmış durumdadır. Bölgede yapılaşma koşulları TAKS:0.35, KAKS:1.75 olmak üzere Ayrık nizam 5 kattır.



Şekil 17. Yürürlükteki Nazım İmar Planı



Şekil 18. Yürürlükteki Uygulama İmar Planı

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Teklif plan değişikliği ile öncelikle 215 ada 113 parseldeki 1976 yılında ruhsatlandırılarak inşaatı tamamlanan yapının, sonradan belediye tarafından yapılan plan değişikliği ile ortaya çıkan mağduriyetinin giderilmesi, sonrasından da parselin cephe aldığı yol üzerindeki diğer parselleri de etkileyen imar planı ile kadastral mülkiyet arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amaçlanmaktadır. Önerilen değişiklik yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planını etkilemediğinden değişiklik teklifi 1/1000 ölçekte hazırlanmıştır.

Teklif uygulama imar planı değişikliği ile imar uygulamaları kesinleşmiş ve yapılaşmaları ruhsatlı olarak tamamlanmış parsel mülkiyet sınırları ile onaylı imar planı sınırlarının çakıştırılması ve büyük ihtimalle sayısallaştırmadan kaynaklı olarak sonradan oluşan terk ve ihdasların engellenmesi sağlanmıştır. Bu kapsamda yapılan düzenleme ile sadece plan değişikliği teklifine konu 215 ada 113 no'lu taşınmaz içerisinde yer alan ruhsatlı yapının parsel içerisinde kalmasını sağlayacak şekilde yaklaşık 66 m², ihdas alanı oluşturulmuş parselin 09.09.1988 tarihli imar uygulamasından önceki haline gelmesi sağlanmıştır. Yolda yapılan düzenleme sonucunda araç izi olarak 6 metrelik standart bir genişlik elde edilmiş, batı yönde yol mülkiyeti içerisinde kavşak çözümlemesi önerilmiştir. 6 metrelik araç izi dışında kalan bölgeler ise yaya kaldırımı olarak düzenlenmiştir.

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadıpaşa Mah. Hayati Hamm Cad.
Divriş İşhanı No: 3/A/05 ALANYA
Dip. No: 2B110528 Oda Sic. No: 5377
Alanya V.D. No: 203 773 2502

Planevi Şehircilik Planlama Ltd. Şti.
SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 590
O D T Ü 1986 2300