



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 29.05.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2019 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2019 tarih ve 197 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bektaş Mahallesi 100 ada 35 parselin park alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2019 tarih ve 197 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bektaş Mahallesi 100 ada 35 parselin park alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.02.2019 tarih ve 92 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURİ TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2019	07-05-2019
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
197	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-05-2019 E.1557

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.04.2019 tarih ve 6 nolu kararında yer alan; Alanya İlçesi Bektaş Mahallesi 100 ada 35 parseli ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi incelenmiş olup; Alanya İlçesi Bektaş Mahallesi 100 ada 35 parseli ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Talebi ruhsatlı ve iskanlı yapı bulunan parselin, yapılan plan revizyonu ile sehven park alanı olarak planlandığından ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.02.2019 tarih ve 92 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olduğu görülmüş olup, komisyon kararı ekinde görüldüğü şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu komisyon kararının 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
NURİ TOKUŞ

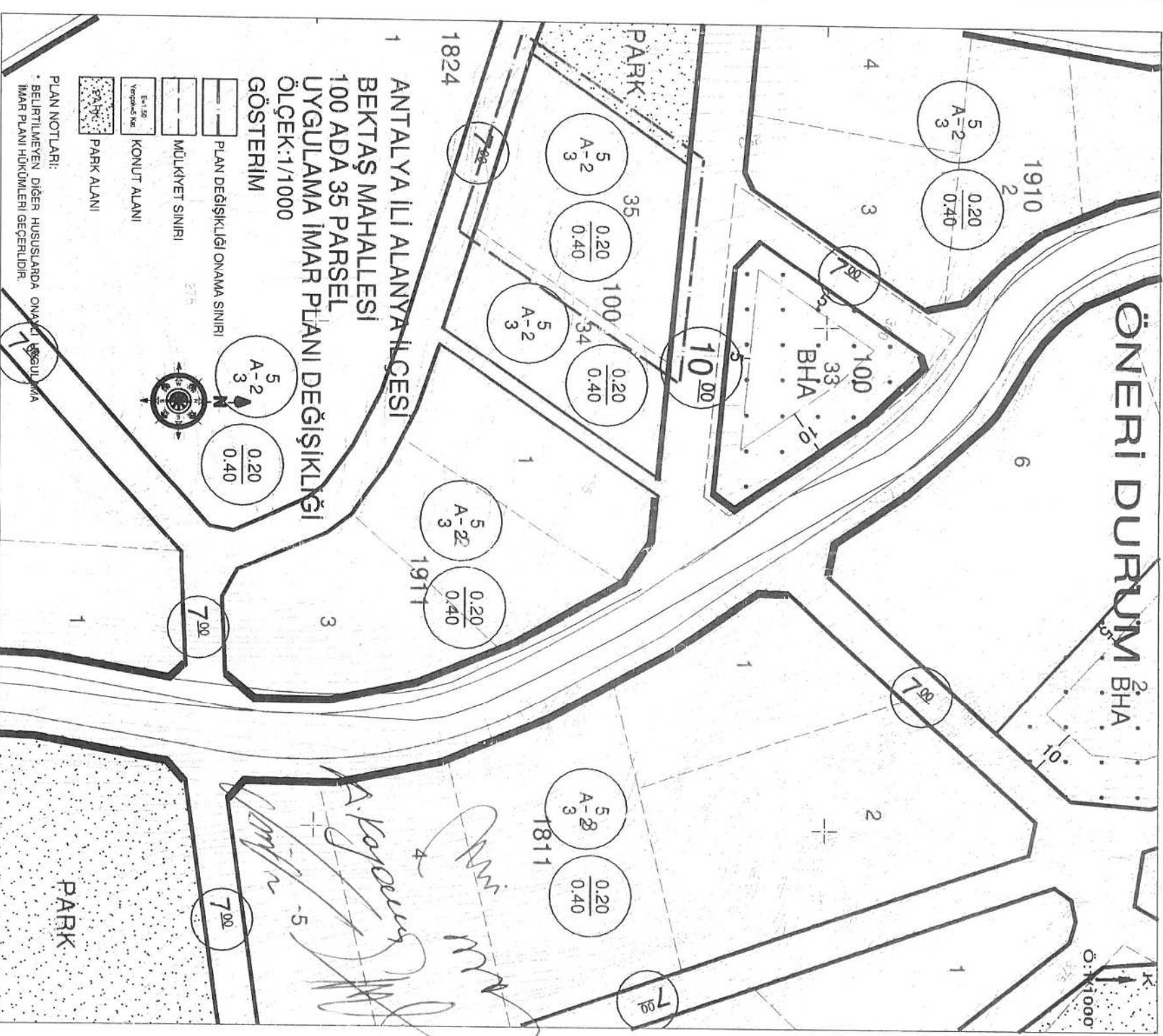
Alanya Belediye Başkanlığı'nın
07.05/2019 Tarih ve 197. nolu Meclis Kararı
17.05/2019 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 197. no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

Kemal SARIOĞ
Araştırmacı

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

İLİ	: ANTALYA
İLÇESİ	: ALANYA (BEKTAŞ MAH.)
PAFTA NO	: O28D-16D-1C
ADA NO	: 100
PARSEL NO	: 35
PLANLAMA ALANI	: 0.15 HA

İLİ	:	ANTALYA
İLÇESİ	:	ALANYA (BEKTAŞ MAH.)
PAFTA NO	:	O28D-16D-1C
ADA NO	:	100
PARSEL NO	:	35
PLANLAMA ALANI	:	0.15 HA



ALANYA BELEDİYESİ BEKTAŞ MAHALLESİ

KONU: 100 ADA 35 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

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

Bektaş Caddesinin batısı ve Alanya Belediyesi Bektaş Mezarlığının kuzeyinde kalmakta olan 100 ada 35 numaralı parselin çevresinde genelde site tarzı yerleşimler bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

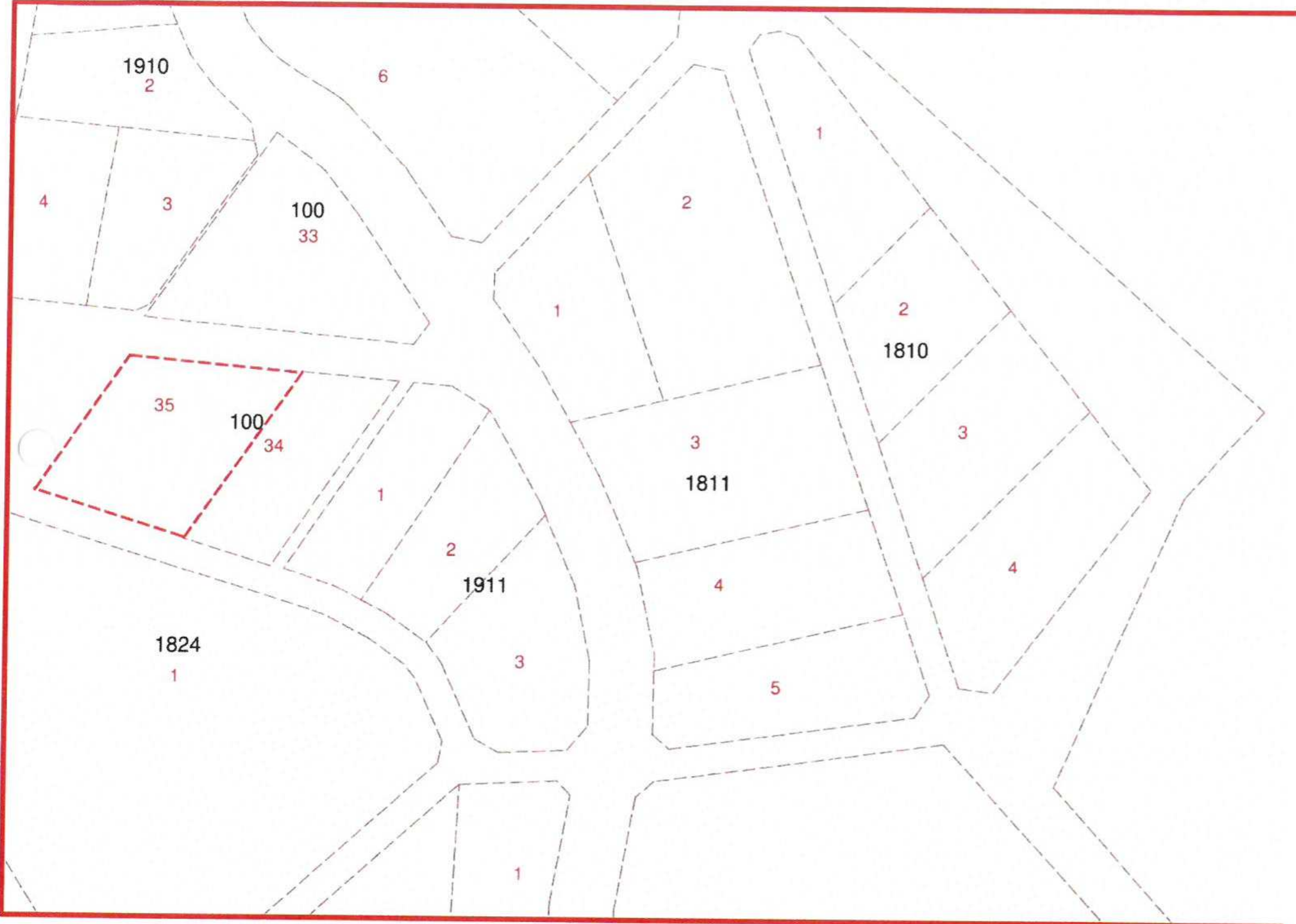
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 100 ada 35 numaralı parselin ilgili belediyesince yaptırılıp onaylanan revizyon nazım ve uygulama imar planlarında sehven olduğu düşünülen yanlışlık sonucu içinde ruhsat ve iskan belgesi alınmış yapı olmasına rağmen park alanına dönüştürülmüş olması nedeniyle parsel malikinin oluşan mağduriyetini giderebilmek için 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanında, Antalya Büyükşehir Belediyesince son olarak 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da düşük yoğunlukta gelişme konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak söz konusu parselin konut alanı olarak düzenlenmesidir.

112

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

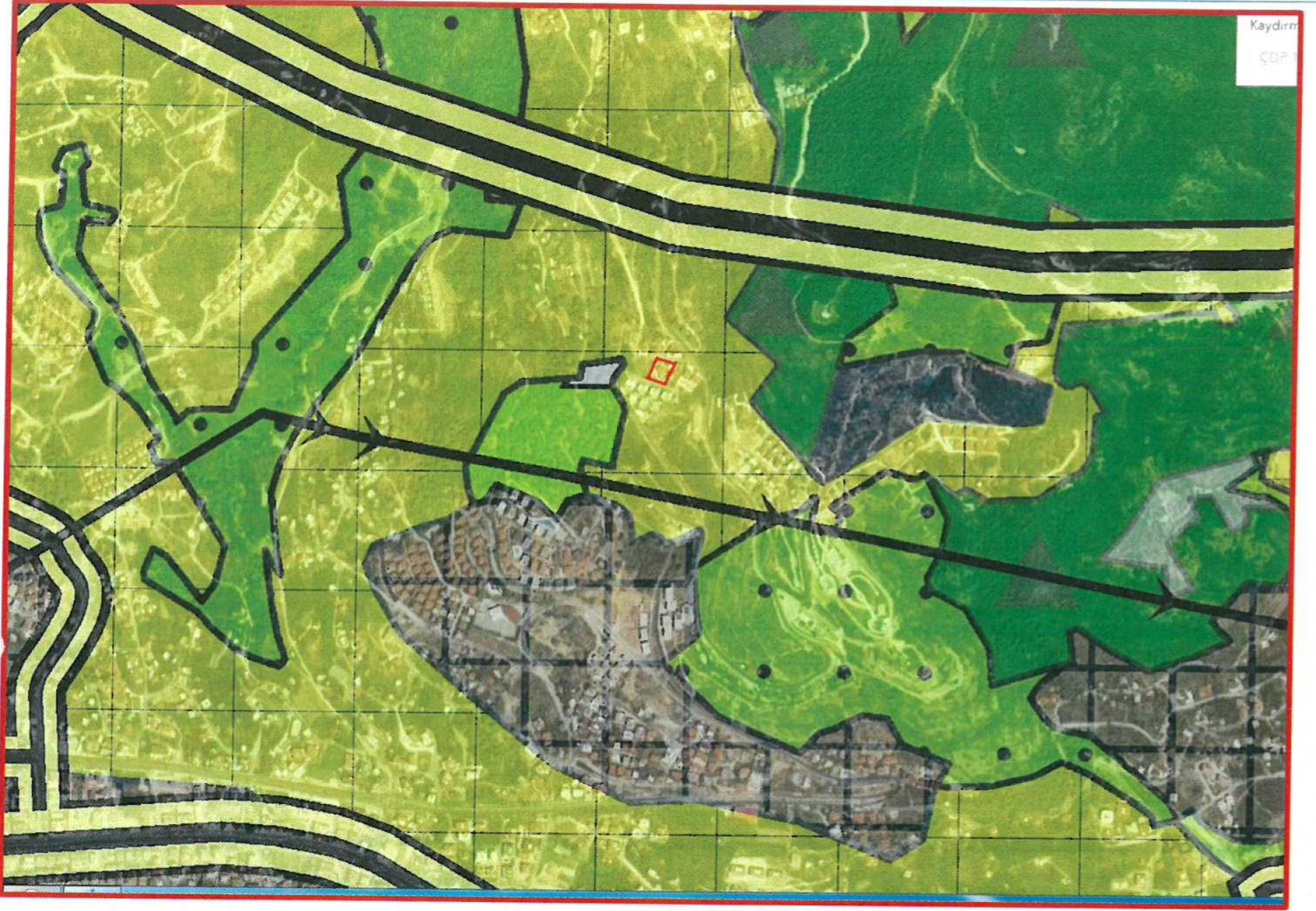
100 ada 35 parsel Alanya ilçesi Bektaş tapulama sahası içinde yer almaktadır. 1489,44 m² yüzölçümlü olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Parsel üzerinde ruhsat ve iskan belgesi olan bir villa bulunmaktadır.



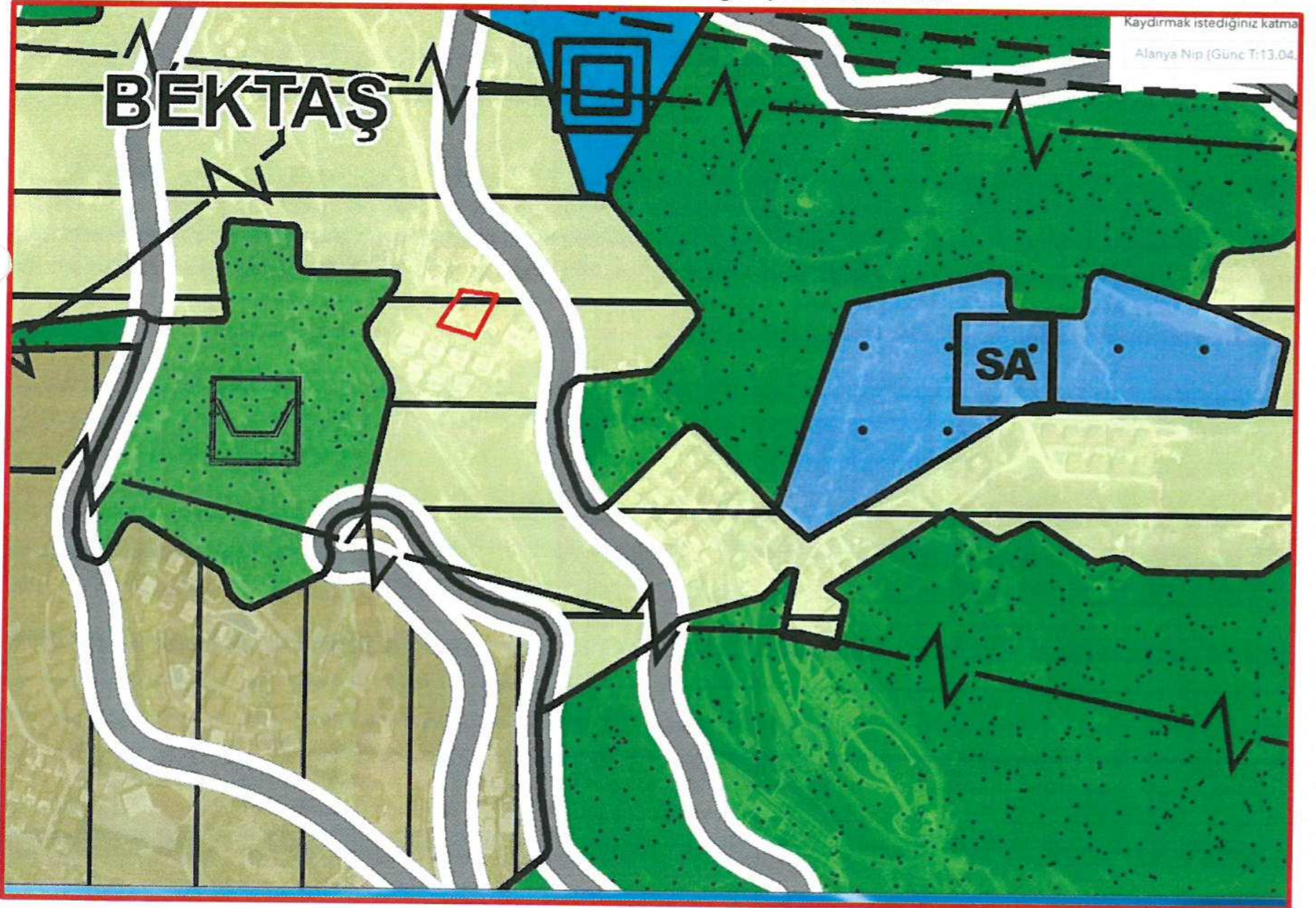
Şekil 2.Kadastral Durum

3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

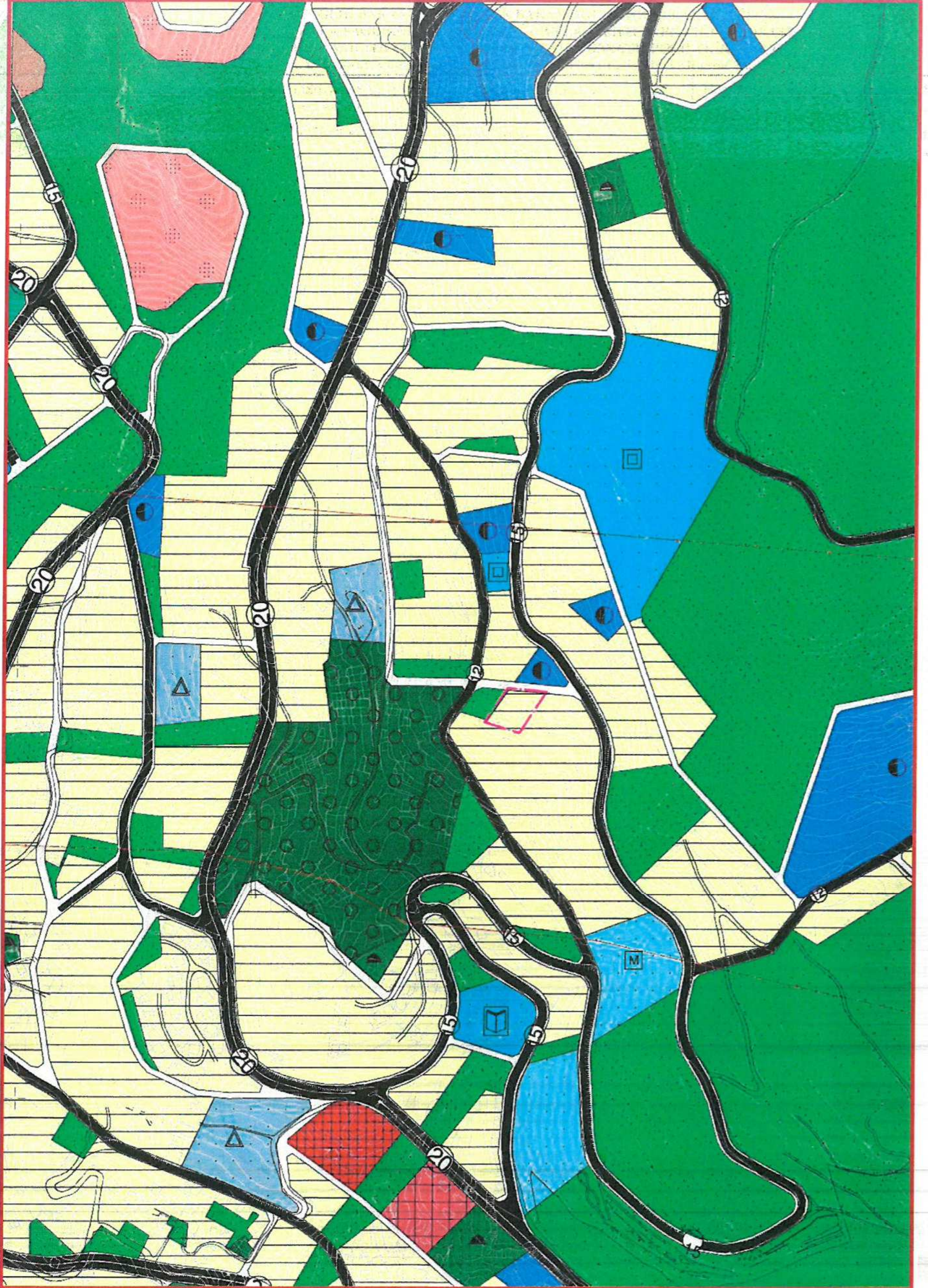
Plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan ve sonrasında Antalya Büyükşehir Belediyesince ilk olarak 12.01.2018 tarih ve 84 sayılı meclis kararı ile plan değişikliği yapıldıktan sonra plana yapılan itirazlar sonrası tekrar değişiklik yapılarak 13.04.2018 tarih ve 433 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararınca onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanında, yine ilk olarak 12.01.2018 tarih ve 85 sayılı meclis kararıyla onaylandıktan sonra itirazlar sonrası tekrar değişiklik yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.04.2018 tarih ve 434 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında düşük yoğunlukta gelişme konut yerleşme alanında yer almaktadır. Alanya Belediye Meclisince son olarak onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonlarında ise planlamaya konu parsel tamamen park alanı içinde bulunmaktadır.



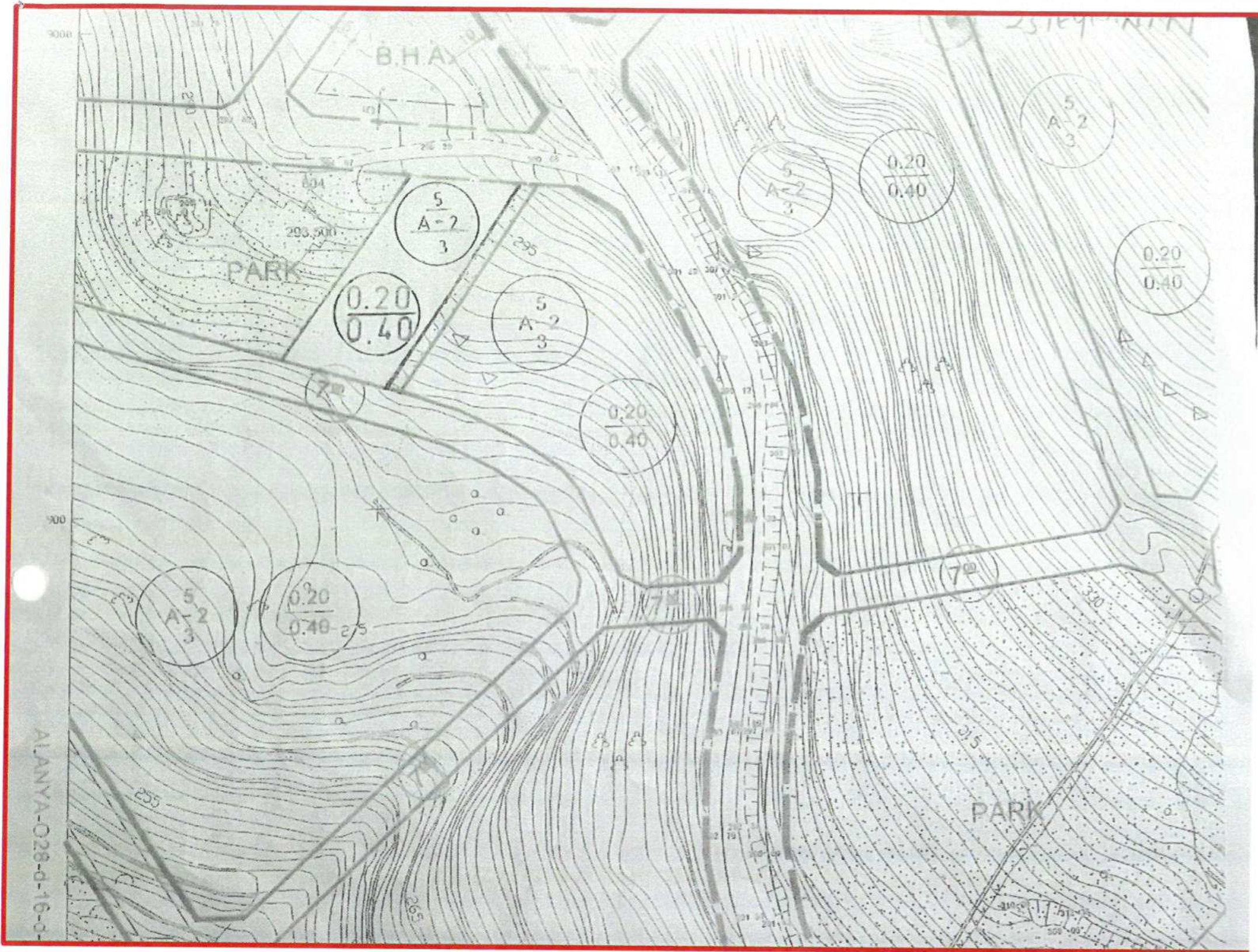
Şekil 3. 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mevcut)



Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; 100 ada 35 numaralı parselin ilgili belediyesince yaptırılıp onaylanan revizyon nazım ve uygulama imar planlarında sehven olduğu düşünülen yanlışlık sonucu içinde ruhsat ve iskan belgesi alınmış yapı olmasına rağmen park alanına dönüştürülmüş olması nedeniyle parsel malikinin oluşan mağduriyetini giderebilmek için 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanında, Antalya Büyükşehir Belediyesince son olarak 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da düşük yoğunlukta gelişme konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak söz konusu parselin konut alanı olarak düzenlenmesidir.

100 ada 35 numaralı parsel 15.04.1997 tarihli meclis kararıyla onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak önerilmişti. Söz konusu parsel bu imar planına göre imar uygulamalarını yapıp % 42 terk yapmış ve 09.02.1999 tarihinde bu parsel için imar durumu verilmiştir. verilen imar durumuna göre çizilen projelere ruhsat almak için 29.12.1999 tarihinde müracaat edilmiş ve ruhsat harçları belediyeye yatırılmıştır. Bu harçların yatırıldığına ilişkin belediye personeline yazılmış rapor dosya ekinde sunulmaktadır. Ancak bu ruhsat harcı yatırıldıktan sonra ruhsat talep edilmiş ve imar planında 7 metrelik yol plan tadilatı ile 12 metreye çıkarılmış ve bu nedenle yapılan projelerin tadilat yapılan imar planına uymaması nedeni ile ruhsat verilememiştir. Taşınmaz sahibinin mağduriyeti nedeni ile planda tadilat için müracaat edilmiş ve

19.06.2000 tarihinde meclis kararı ile imar planı tadilatı kabul edilerek yol kuzeye kaydırılmış ve parsel eski haline dönüşmüştür. Belediye söz konusu parsel malikinin mağduriyetini de düşünerek onaylanan plan değişikliği sonrası 14.09.2000 Tarih ve 333.05.2311 sayılı ruhsat belgesini vermiş ve yapı tamamlandıktan sonra da 04.10.2001 Tarih ve 439-48/21 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi de verilmiştir. Bütün bu işlemler tamamlanırken aynı zamanlarda Belediye imar planlarında revizyon çalışması yaptırmış ve 23.09.1999 tarihinde onaylanan nazım ve uygulama imar planlarında söz konusu parsel park alanına dönüştürülmüştür. Oysa ki plan onayından 9 gün önce parsel içindeki yapı için ruhsat belgesi alınmış idi. Ancak sehven yapılan yanlışlıkla konut alanı olarak önerilmiş ve buna göre imar durumu ile yapı ruhsatını alan parsel, imar planında park alanına dönüştürülmüştür. Aynı durum parselde komşu durumda bulunan hemen bitişiğindeki 100 ada 34 parsel için de geçerliydi ve söz konusu parsel malikinin mağduriyetini bildirip 24.12.2004 tarihli dilekçesi ile başvurması neticesinde Belediye meclisinin 30.12.2004 tarihli oturumunda görüşülerek parselde ruhsatlı yapı olması ve imar planında sehven park alanı olarak gösterilmiş olması sebepleri gösterilerek park alanının konut alanı olarak değiştirilmesine yönelik imar planı tadilatı uygun görülmüştür. Plan değişikliğine konu parsel de bu komşu parselle aynı mağduriyeti yaşamıştır. Parsele ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, mevcut imar planı fotokopisi, imar durum belgesi ve Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünce daha önceden hazırlanmış rapor gibi evraklar dosya ekinde sunulmuştur.

100 Ada 35 Parselin bulunduğu Alan, mevcut 1/100.000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanında ve 13.04.2018 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan Alanya İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da düşük yoğunlukta gelişme konut yerleşme alanında kalması nedeniyle üst ölçek plan kararlarına uyumu düşünüldüğünde de konut alanı olarak düzenlenmesinde üst ölçek plan kararları açısından bir sakınca görülmemektedir. Mevcut plana göre konut alanı artışı olduğu düşünülerek artan nüfusun ihtiyacı olacak ek donatı alanı gereksinimi olduğu düşünülebilir. Ancak Söz konusu parsel, onaylı ilk planda zaten konut alanı idi ve kabul edilen projeksiyon nüfus bu alanın da dahil edilmiş olduğu konut alanlarına göre idi ve bu konut alanlarına göre oluşan nüfusun sosyal donatı ihtiyacı da plan bütününde sağlanmış idi. Daha sonra söz konusu parselin sehven park alanı olarak gösterilmesi nedeniyle mağduriyet giderilerek plan değişikliği ile konut alanına dönüştürülmüştür ancak bunun yeni eklenen bir konut alanı olmadığı ve önceki plana göre kabul gören projeksiyon nüfusun da bu konut alanını kapsadığı ve bu nedenle ekstra nüfus artışı olmayacağı düşünülerek plan teklifi hazırlanmıştır.

Teklif uygulama imar planı değişikliğiyle parseldeki park alanı kararı eski planlarda olduğu şekliyle konut alanına dönüştürülmüş ve üst ölçek plan kararlarına uygun olarak düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak önerilmiştir.

1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planında düşük yoğunlukta gelişme konut alanı olarak önerilen konut adalarında Taks= 0.20, Kaks= 0.40 ve ayırık nizam 2 kat, yollardan 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre çekme mesafeleri ile yapılaşma koşulları belirtilmiştir. Buna uygun olarak söz konusu parselde de uygulama imar planında aynı yapılaşma koşulları verilmiştir.

Park alanının konut alanına dönüştürülmesi sehven yapılan ve mağduriyet oluşturan bir yanlışlık olduğu için ve nüfus projeksiyonunun parselin konut alanı olarak önerildiği plana göre yapıldığı düşünüldüğünden ekstra bir nüfus artışı olmayacağı kabul edilmiş ve bu yüzden ekstra donatı alanı önerilmesine gerek duyulmamıştır. Aşağıdaki tablolarda mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları gösterilmektedir.

9



Sayı : İm.İş.Mü./40-
Konu : Plan tedilati

22.06.2000

Sa.
İNES GOLDSTEIN
Eşref Kahvecioğlu Cad.
Palımye 1 Apt.No : 3
Daire : 4

ALANYA

İLGİ : 04.04.2000 tarih ve 1946 sayılı dilekçeniz.

İlgi talebiniz Belediyemiz Meclisinin 19.06.2000 tarihli oturumunda görüşülerek 12.00 m. lık yolun kuzeye kaydırılması uygun görülmüştür.

Bilgilerinizi rica ederim.

Av. M. İhsan SİRAHIOĞLU
Belediye Başkanı



ALANYA
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

TARIM

199

a : İmar İşleri

1

11

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

İLGI : 01. / 01. / 1990 tarih 1016 sayılı dilekçe.

<u>Is'm</u>	<u>Mechelle</u>	<u>Is'm</u>	<u>Age</u>	<u>Parcel</u>	<u>Imm. Ref'n N</u>
WAS GOLDSTEIN	BEKTAJ	6	100	35	

İlgili evrakta id teklif komisyonca incelenerek aşağıda belirtilen açıklama ve neticesinde cybtirliğı / oyçokluğı ile uygun görülmüştür/ görülmemiştir.

ACETILAMINA :

Konistyon Üveleri	Uygun Görmeyenler	Uygun Görmeyenler
-------------------	-------------------	-------------------

Eğm.	Kemal BABAOĞLU
Eğm. V.	Mukerrem ŞAHİN
Üye	Ahmet HÜCRLÜ
Üye	Hüseyin ÖZARSLAN
Üye	Bakan GÖK
Üye	Arif AKBULUT
Üye	Tahir TANRIVERDİ
Üye	Kerim TAÇ
Üye	Mehmet GÖRGÜLÜ
Üye	R. Hürses CEYLAN
Üye	Mehmet ZAMANOĞLU

Şekil 13. 100 Ada 35 Parsel 19.06.2000 Tarih onaylı İmar Planı Tadilatına ilişkin belgeler

1. Ruhsat Alınan Kurum: BELEDİYE BAŞKANLIĞI/ALANYA				2. Ruhsat Tarihi: 14.08.2000		3. Ruhsat Numarası: 333.05.2311	
4. Ruhsatın Verildiği Maaşın: YENİ YAPI		5. Mahalle: Bektas		6. Parça No: 61		7. Ada No: 100	
8. İnşaat Durumu Tarihi: 4.2.1999		10. İnşaat Durumu Numarası: -		11. Suçunun Tarihi: Soba		12. Tutar Tutarı: Kata	
13. Teslim Teslim Belgesi Verilen Kurum: Tapu sicil müdürlüğü/Alanya				14. Teslim Teslim Belgesi Tarihi: 20.5.1999		15. Tapu Teslim Belgesi Numarası: 2642	
YAPI ZAHİMLERİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı / Soyadı / Unvanı: Alman Uy:İnes Goldstein				20. Adı Soyadı / Unvanı:		21. Karar Seli Numarası:	
17. Başlı Oluşturucu Verildiği Kurum:		18. Verdiği Kurumun Adı:		22. Başlı Oluşturucu Verildiği Kurum:		23. Verdiği Kurumun Adı:	
19. Adres: Bektas mah				24. Adres:			
25. Tapu No: 50. Üstünün Kurumuna:		26. Üstünün Sayısı:		27. Yıl Oluşturucu:		28. Yıl Oluşturucu:	
29. Yıl Oluşturucu:		30. Yıl Oluşturucu:		31. Yıl Oluşturucu:		32. Yıl Oluşturucu:	
33. Yıl Oluşturucu:		34. Yıl Oluşturucu:		35. Yıl Oluşturucu:		36. Yıl Oluşturucu:	
37. Yıl Oluşturucu:		38. Yıl Oluşturucu:		39. Yıl Oluşturucu:		40. Yıl Oluşturucu:	
41. Yıl Oluşturucu:		42. Yıl Oluşturucu:		43. Yıl Oluşturucu:		44. Yıl Oluşturucu:	
45. Yıl Oluşturucu:		46. Yıl Oluşturucu:		47. Yıl Oluşturucu:		48. Yıl Oluşturucu:	
49. Yıl Oluşturucu:		50. Yıl Oluşturucu:		51. Yıl Oluşturucu:		52. Yıl Oluşturucu:	
53. Yıl Oluşturucu:		54. Yıl Oluşturucu:		55. Yıl Oluşturucu:		56. Yıl Oluşturucu:	
57. Yıl Oluşturucu:		58. Yıl Oluşturucu:		59. Yıl Oluşturucu:		60. Yıl Oluşturucu:	
61. Yıl Oluşturucu:		62. Yıl Oluşturucu:		63. Yıl Oluşturucu:		64. Yıl Oluşturucu:	
65. Yıl Oluşturucu:		66. Yıl Oluşturucu:		67. Yıl Oluşturucu:		68. Yıl Oluşturucu:	
69. Yıl Oluşturucu:		70. Yıl Oluşturucu:		71. Yıl Oluşturucu:		72. Yıl Oluşturucu:	
73. Yıl Oluşturucu:		74. Yıl Oluşturucu:		75. Yıl Oluşturucu:		76. Yıl Oluşturucu:	
77. Yıl Oluşturucu:		78. Yıl Oluşturucu:		79. Yıl Oluşturucu:		80. Yıl Oluşturucu:	
81. Yıl Oluşturucu:		82. Yıl Oluşturucu:		83. Yıl Oluşturucu:		84. Yıl Oluşturucu:	
85. Yıl Oluşturucu:		86. Yıl Oluşturucu:		87. Yıl Oluşturucu:		88. Yıl Oluşturucu:	
89. Yıl Oluşturucu:		90. Yıl Oluşturucu:		91. Yıl Oluşturucu:		92. Yıl Oluşturucu:	
93. Yıl Oluşturucu:		94. Yıl Oluşturucu:		95. Yıl Oluşturucu:		96. Yıl Oluşturucu:	
97. Yıl Oluşturucu:		98. Yıl Oluşturucu:		99. Yıl Oluşturucu:		100. Yıl Oluşturucu:	

[illegible]

Şekil 14. 100 Ada 35 Parsel Yapı Ruhsatı

Şekil 15. 100 Ada 35 Parsel Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ruhretin ad
evraklar

ALANYA BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ

RAPOR

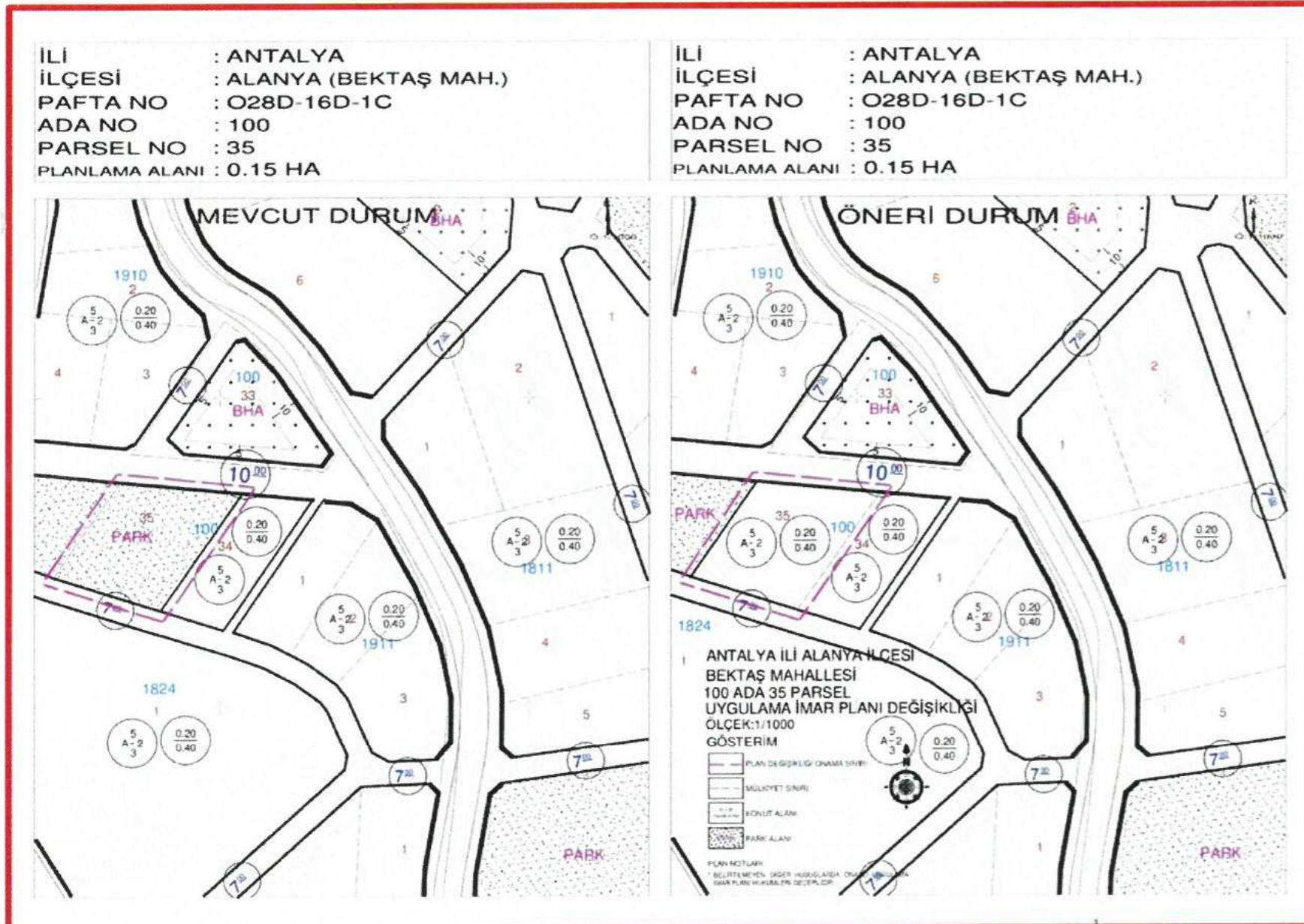
İçimiz Bektaş mahallesi 100 ada, 35 parsel ile ilgili olmak üzere 09.02.1999 tarihinde % 42 terk yapılması nedeni ile imar durumu verilmiştir. Verilmiş olan imar durumuna göre çizilen projelere ruhsat almak için 29.12.1999 tarihinde müracaat edilmiş ve ruhsat harçları belediyemize yatırılmıştır. Ruhsat almak için gerekli evrakların zamanında tamamlanmaması nedeni ile süre uzamış ve bu sırada imar planında bulunan 7.00 m.lik yol plan tadilatı yapılarak 12 metreye çıkarılmış ve yapılan projeler tadilat yapılan imar planına uymaması nedeni ile ruhsat verilememiştir.

Mal sahibinin mağdur edildiği gerekçesi ile müracaat edilmiş, 19 Haziran 2000 meclisinde imar planında yeniden tadilat yapılmış yol kuzeye kaydırılmış ve parsel eski haline döndürmüştür. 02.10.2000

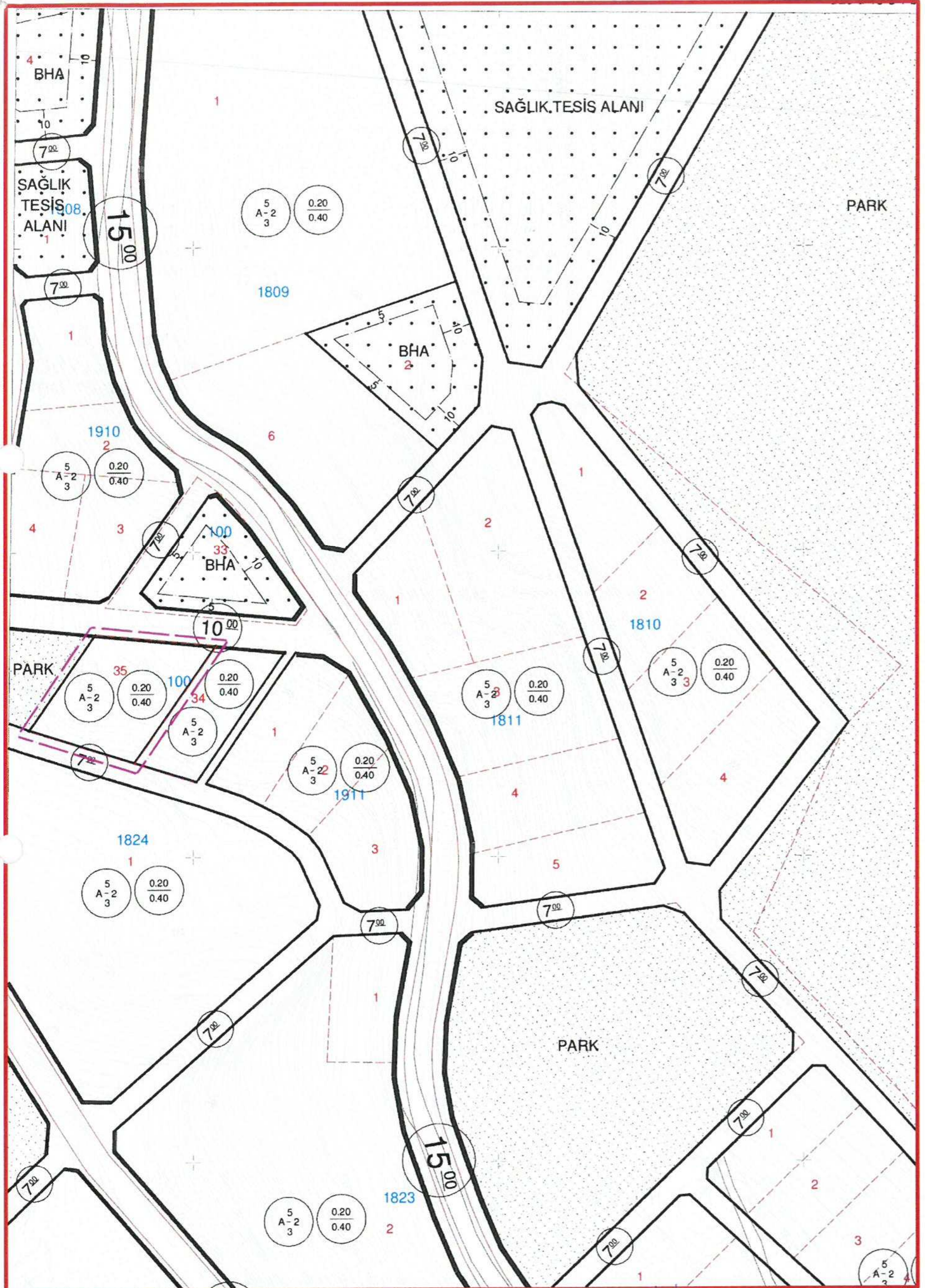
Servet KARŞI
İnş. Teknikeri

Selim GÜVENİR
İmar İşl. Md. V.

Şekil 16. 100 Ada 35 Parsele ilişkin Alanya Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü 02.10.2000 Tarihli Raporu



Şekil 17. Plan Örneği (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi A3 ŞEMA)



Şekil 18. Plan Örneği (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi)