



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



Sayı : 90852262-105.03-E.56935
Konu : Alanya, Güllerpınarı Mah. 215 Ada
167 Parsel Uip.değ.

30/07/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisi'nin 02.07.2020 tarih ve 178 sayılı kararıyla uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 167 parselin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: İlçe Meclis kararı -1/1000 ölç. NİP. değ. - Açıklama raporu.

Uygun görüşle arz ederim.

29/07/2020

(e-İmzalıdır)

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

30/07/2020

(e-İmzalıdır)

Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (0nrdlx-VRnfBp-0yORy5-7D0iJH-uU1V19cz) kodunu yazınız.

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Ali Can TETİK
Şehir Plancısı
Telefon No:

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2020	02-07-2020
		Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
		178	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 02.07.2020 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Alanya İlçesi Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 167 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekte görüldüğü 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
NURİ TOKUŞ

Alanya Belediyesi Başkanlığı'na
02/07/2020 Tarih ve 178 nolu Meclis Kararı
17/07/2020 Tarihinde Kayıtlanmış
Meclis Kararı Değişikliği 178 nolu
şeyi yaparak teslim edilmiştir.

Cennet ÇELİK
Memur

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ASLI GİBİDİR

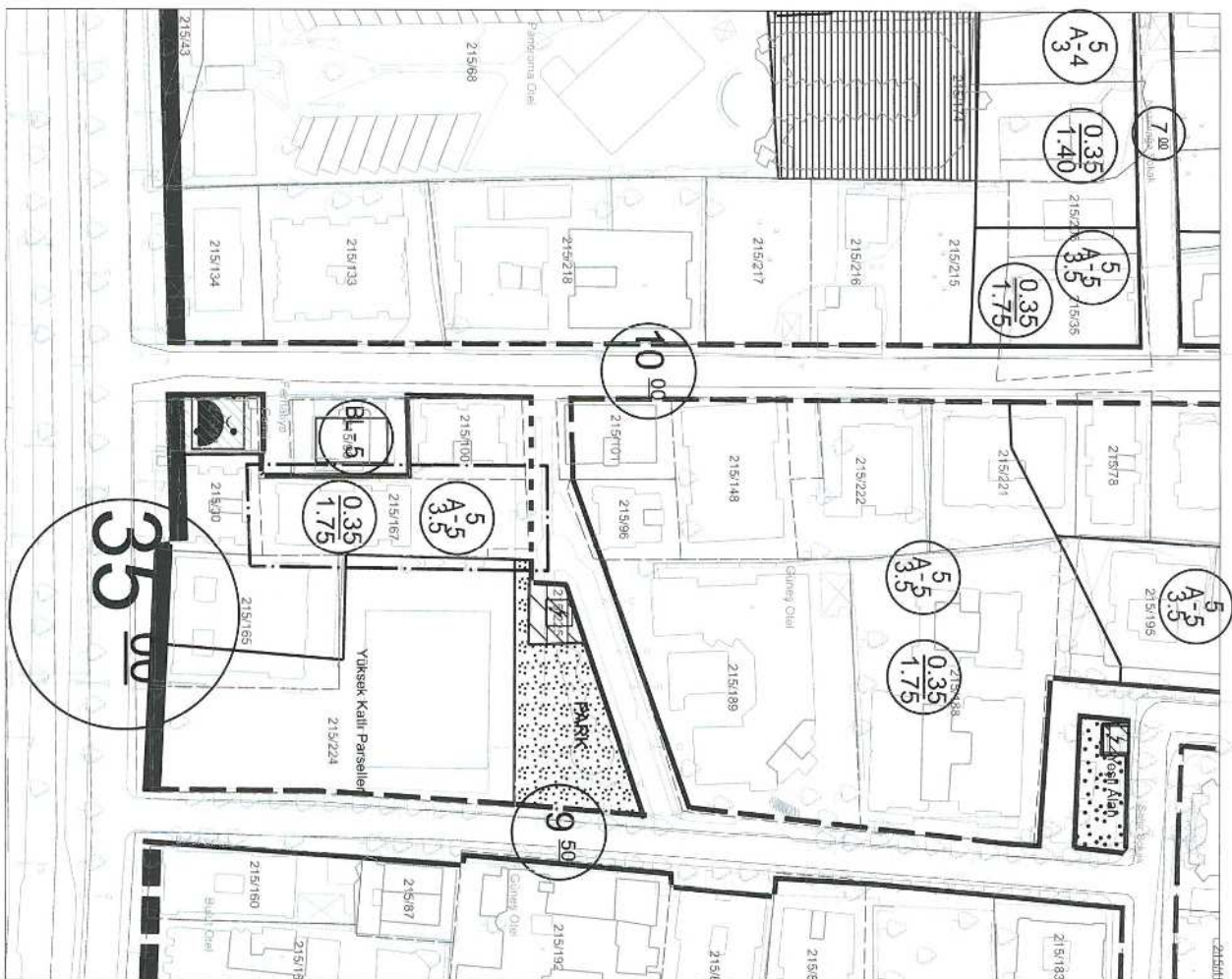
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 215 ADA 167 PARSEL

PAFTA NO:028D21A1D

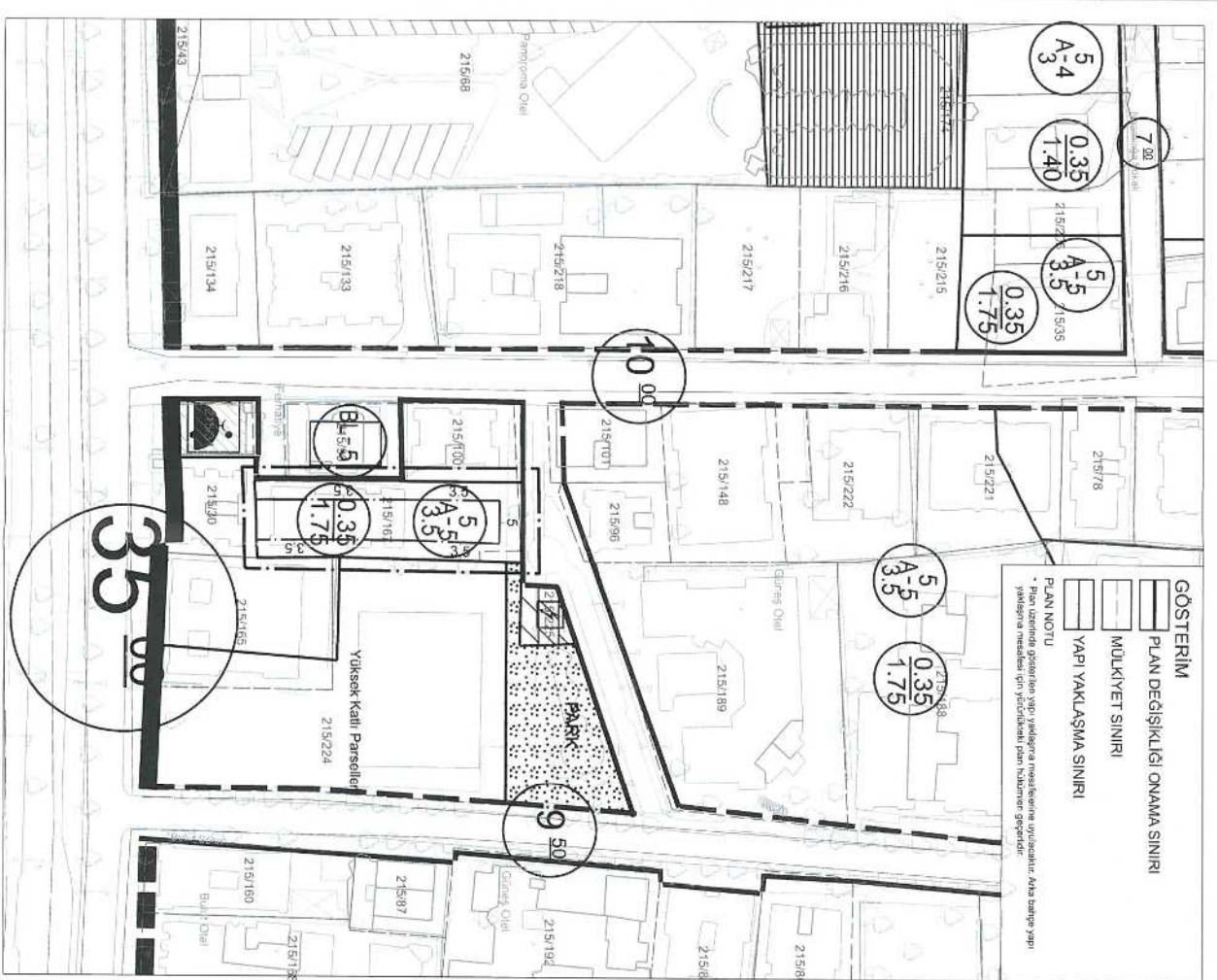
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK:1/1000



- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - YAPIL YAKLAŞMA SINIRI

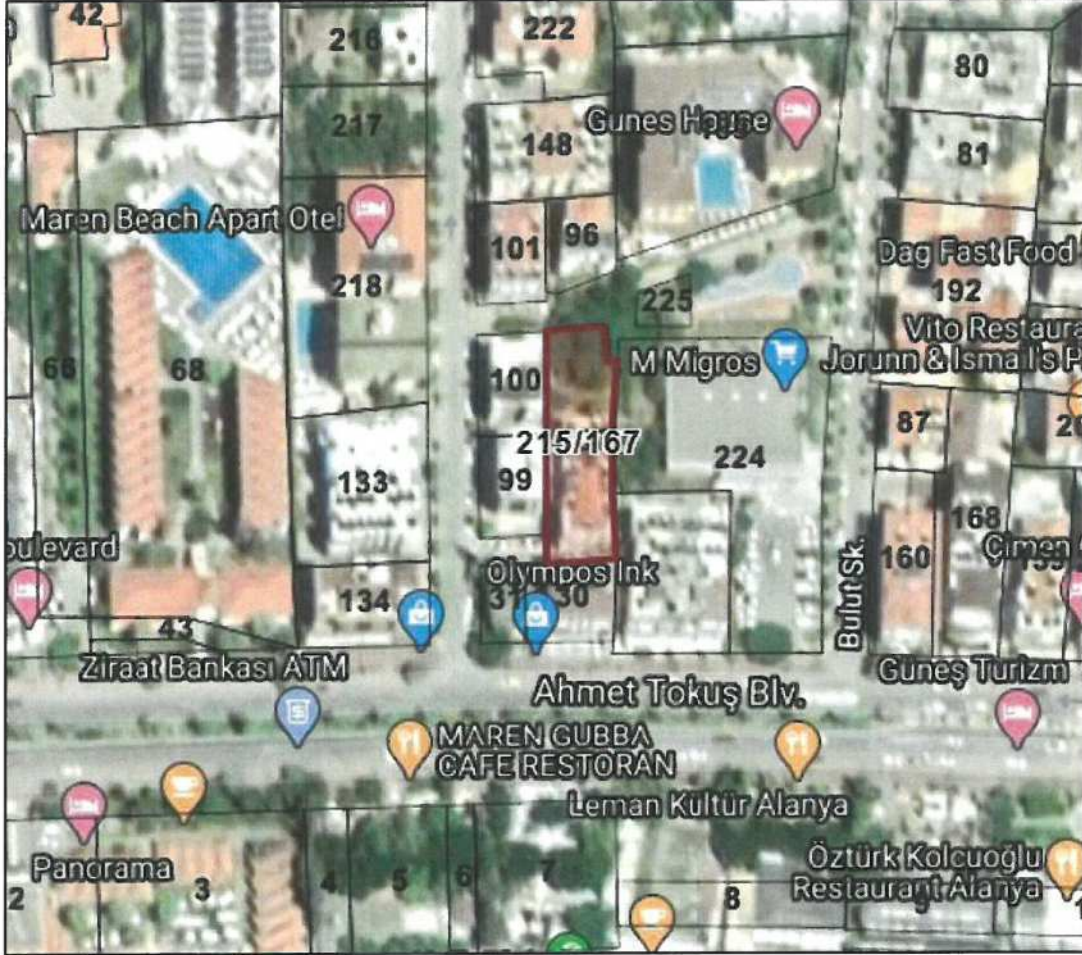
PLAN NOTU

Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Aksi takdirde yapı yaklaşma mesafesi bir yitirdikçe plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ

215 ADA 167 PARSEL

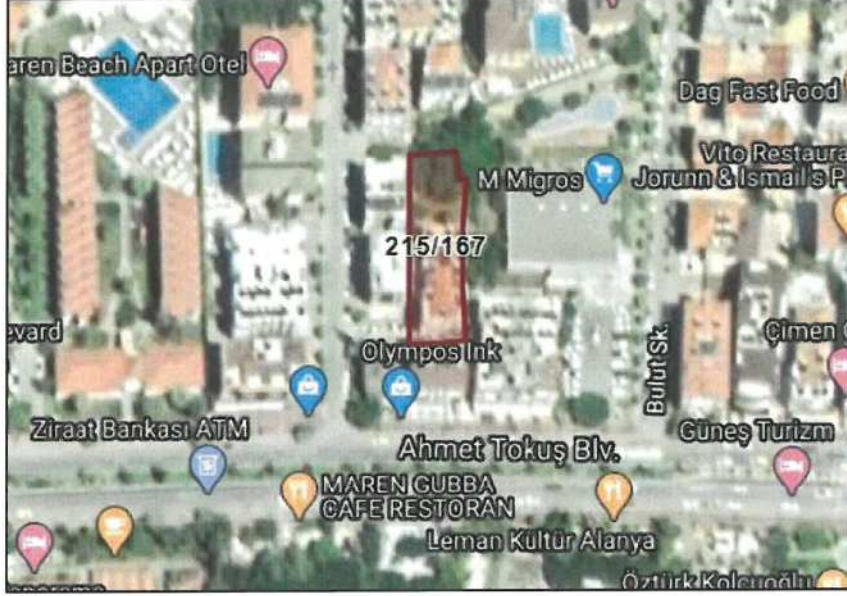
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

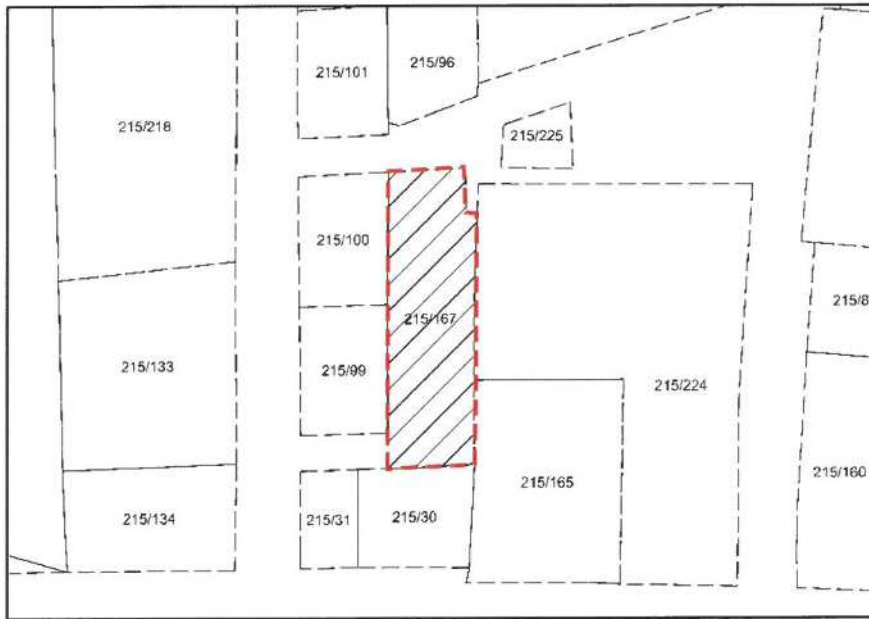
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Güllerpınarı Mahallesi, O28D21A1D no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, 752 m² yüz ölçümlü 215 ada 167 parseli kapsamaktadır. Parsel Ahmet Tokuş Bulvarı'nın kuzeyinde, Ferhatiye Camisi'nin kuzeydoğusu yönünde bitişiğindedir.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği teklifine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. Arsa vasıflı taşınmaz üzerinde ruhsatlı ve iskânlı olarak yapılaşmış 15 bağımsız bölümden oluşan konut kullanımlı 5 katlı bir adet yapı bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

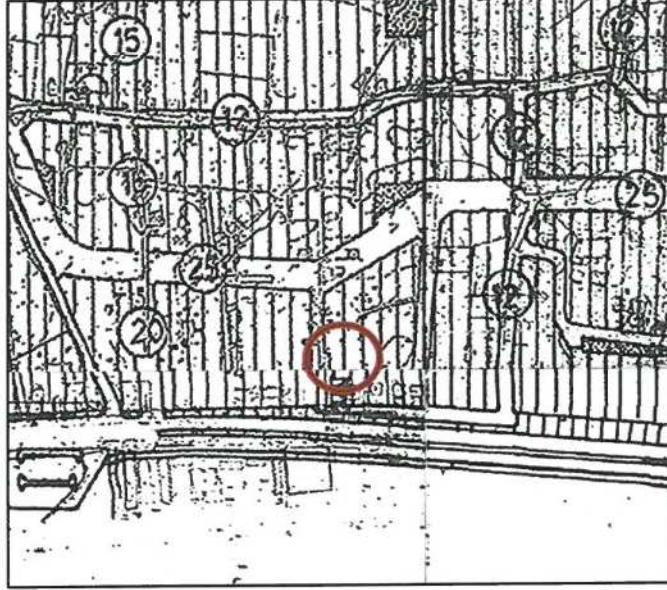


IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

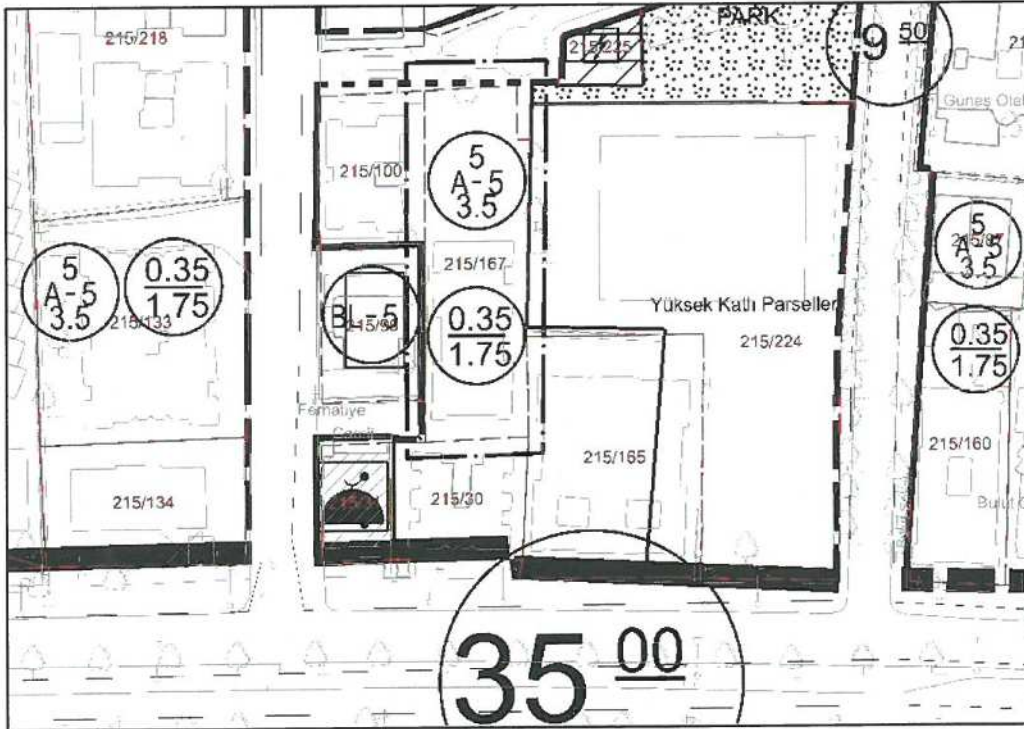
Handwritten signature or mark.

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgeyi de kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında parsel, konut alanları başlığı altında, nüfus yoğunluğu ve yapı düzeni ıslah edilecek alanlar şeklinde tanımlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0.35, KAKS:1.75 olmak üzere ayrık nizam 5 kat konut alanı olarak planlıdır. Taşınmazın batısında blok nizam ve ayrık nizam, diğer cephelerde ise ayrık nizam olmak üzere konut kullanımlı yapılaşma öngörülmüş, kuzey cephede ise yaya yolu planlanmıştır.



Şekil 3: Plan değişikliğine konu alanın onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

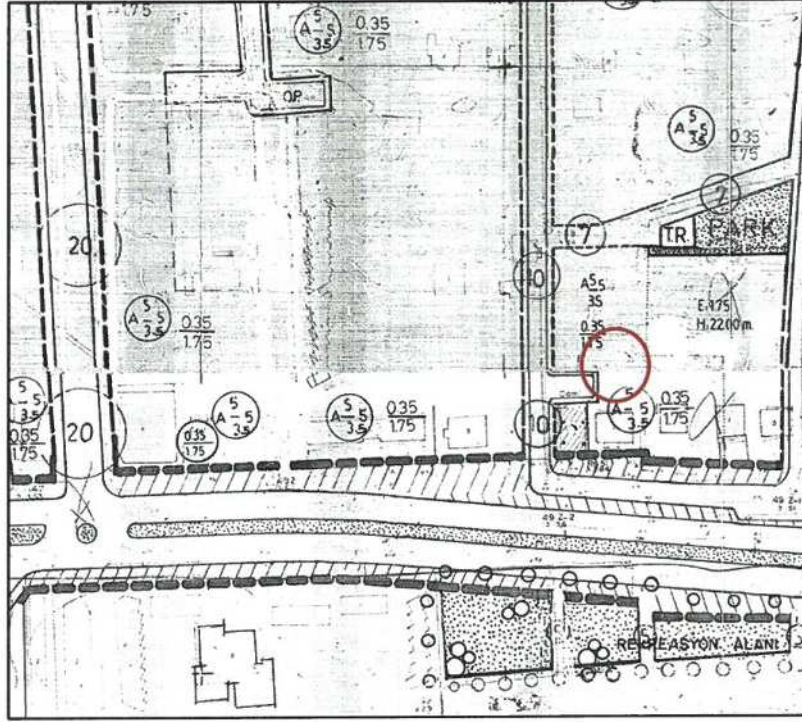


Şekil 4: Plan değişikliğine konu alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki yeri



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu yapı adasında yapılaşma koşulları, 1984 yılında onanlı ilk uygulama imar planında 0.35 TAKS ve 1.75 KAKS oranlarıyla ayırık nizam 5 kat, yaklaşım mesafesi ise yollardan 5 m, yan bahçeler için 3.5 m olarak belirlenmiştir. Taşınmazın kuzeyinde 7 m kesitinde yaya yolu, batısında ise otopark alanı önerilmiştir. Plan kararları doğrultusunda parselde ruhsat alınarak inşaata başlanmış, tamamlanmasının ardından ise iskan belgesi alınmıştır. Bina halihazırda konut amaçlı kullanılmaya devam etmektedir.



Şekil 5: Plan değişikliğine konu taşınmazın 1984 onanlı uygulama imar planındaki durumu

15 adet bağımsız bölümden ibaret olan yapı yaklaşık 30 yıldır konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Bu kapsamda belediyesinden parselin imar durumunda değişiklik olup olmadığı sorgulandığında taşınmaza batı yönünden bitişik olan 99 numaralı parselde plan değişikliği yapıldığı ve ayırık olan yapı nizamının blok olarak değiştirildiği tespit edilmiştir.

Alanya Belediyesi'nce yapı nizamı değişikliği içeren (ayırık nizamdan blok nizama) plan değişikliklerinde parsel üzerinde doğrudan blok olarak kütle tabanı ve kat adedi tanımlanmakta, önerilen kütle dışında kalan kısımlar ise yol olarak planlanmakta ve imar uygulaması safhasında bu yolların kamuya terki istenilmektedir.

215 Ada 167 no'lu taşınmazın batı yönünden komşusu olan 99 no'lu parselde de benzer içerikte bir plan değişikliği yapılmış ve öngörülen blok kütle tabanı dışında kalan alanlar imar planında yol olarak tanımlanmıştır. Bu düzenleme sonrasında plan değişikliği teklifine konu 167

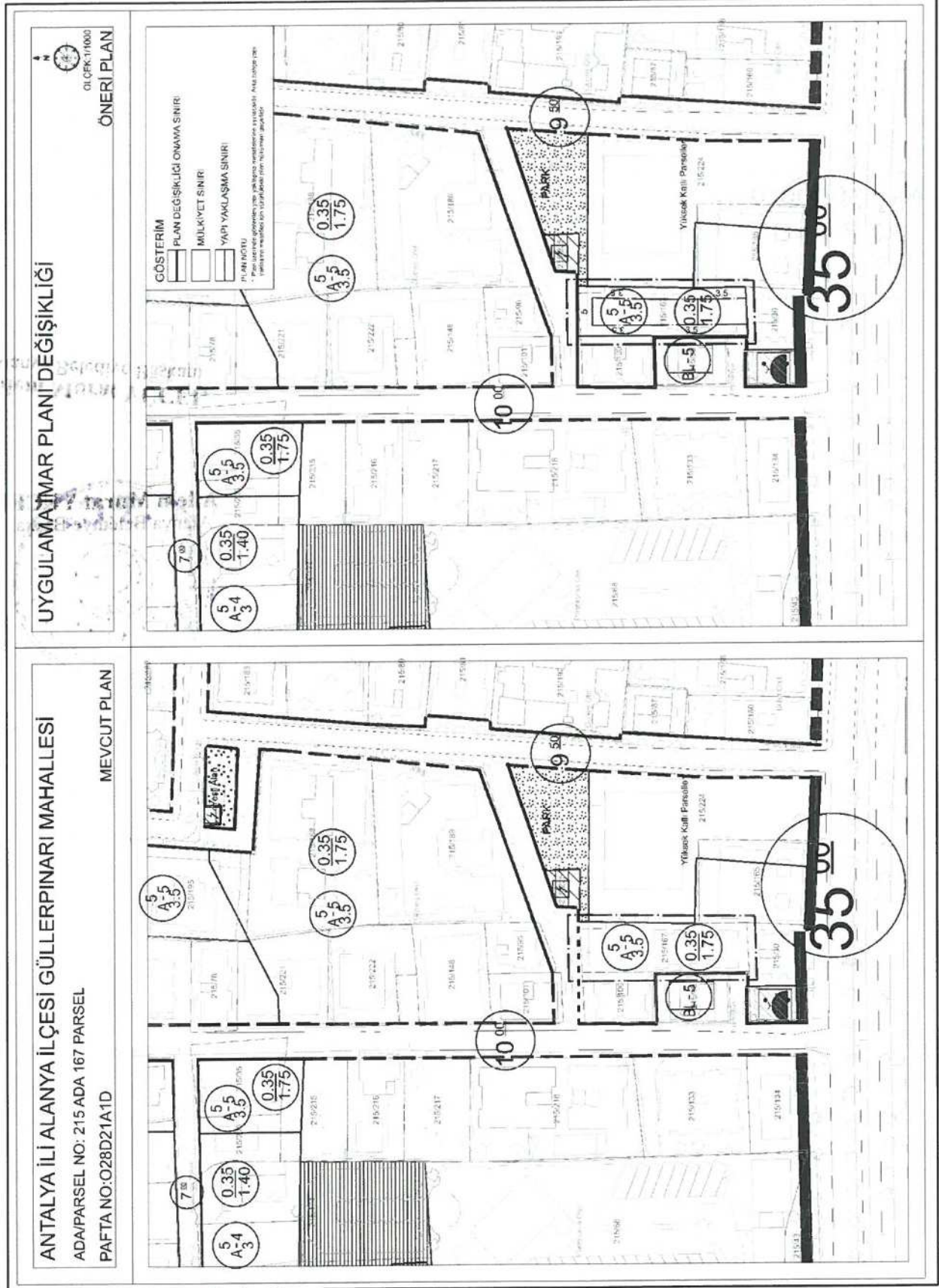


no'lu parselin, batı yünden komşu parsel olan 99 no'lu parselle etkileşimi yan bahçe statüsünde iken, yol olarak değişmiştir. Başka bir deyişle 99 no'lu parsel maliklerinin isteğiyle, 167 no'lu parsel maliklerinin muvafakatı dışında, önceden 3.5 m olan yapı yaklaşım mesafesi zımnen 5 metreye çıkarılmış, 167 parselde yapılacak olası binanın cephesinde yaklaşık 1.5 m daralmaya sebep olmuştur.

215 Ada 167 parsel no'lu taşınmaz yaklaşık 51 m derinliğe ve 15 m cepheye sahiptir. 6306 sayılı yasa kapsamında parseldeki ruhsatlı yapının yıkılarak yenilenmesi söz konusudur. Bu durumda normal koşullarda doğu ve batı yönlerden 3.5 m yapı yaklaşım mesafesiyle, 8 m cepheli bina yapımı mümkün iken, komşu parselde yapılan plan değişikliği sonrasında batı yönde 5 m, doğu yönde 3.5 m olmak üzere toplamda 8.5 m yapı yaklaşım mesafesi oluşmakta ve bina cephesi 6.5 metreye kadar düşmektedir. Plan değişikliği önerisiyle komşu parselde yapılan plan değişikliği sonucunda zımnen oluşan mağduriyetin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu nedenle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı nizamı, kat adedi, TAKS ve KAKS oranları korunmak suretiyle doğu ve batı yönde yapı yaklaşım mesafesi 3.5 m, kuzeydeki yol cephesinden ise 5 m olarak belirlenmiş, arka bahçe mesafesinin ise yürürlükteki plan hükümler çerçevesinde belirleneceği ifade edilmiştir.





Şekil 6: Mevcut ve öneri uygulama imar planı değişikliği

Dr. Oytun Eylem DOĞMUS
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 4196 Manavgat V.B. 11167664608
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 192/13
07600 Manavgat /ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Plan ve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti
İMAR ŞEHİRCİLİK ODASI
Kaya İşleri No: 66 30179
M. Nevris Sokak No: 72 1
4. Kat: ANKARA
Tic. Sic. No: 276 83 29 - 467 64 00
E-posta: plan@evyaplan.com.tr
Müh. V.Ü. 730 604 2218
Ticaret Sicil No: 427598

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 596
O. D. T.Ü. 1996 23004

(Handwritten signature)