



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 28.08.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2020 tarihli toplantısında gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisi'nin 02.07.2020 tarih ve 178 sayılı kararıyla uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 167 parseldeki konut alanında çekme mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisi'nin 02.07.2020 tarih ve 178 sayılı kararıyla uygun bulunan, Güllerpınarı Mahallesi 215 ada 167 parseldeki konut alanında çekme mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine 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.

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

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
		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 parsel ile 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.

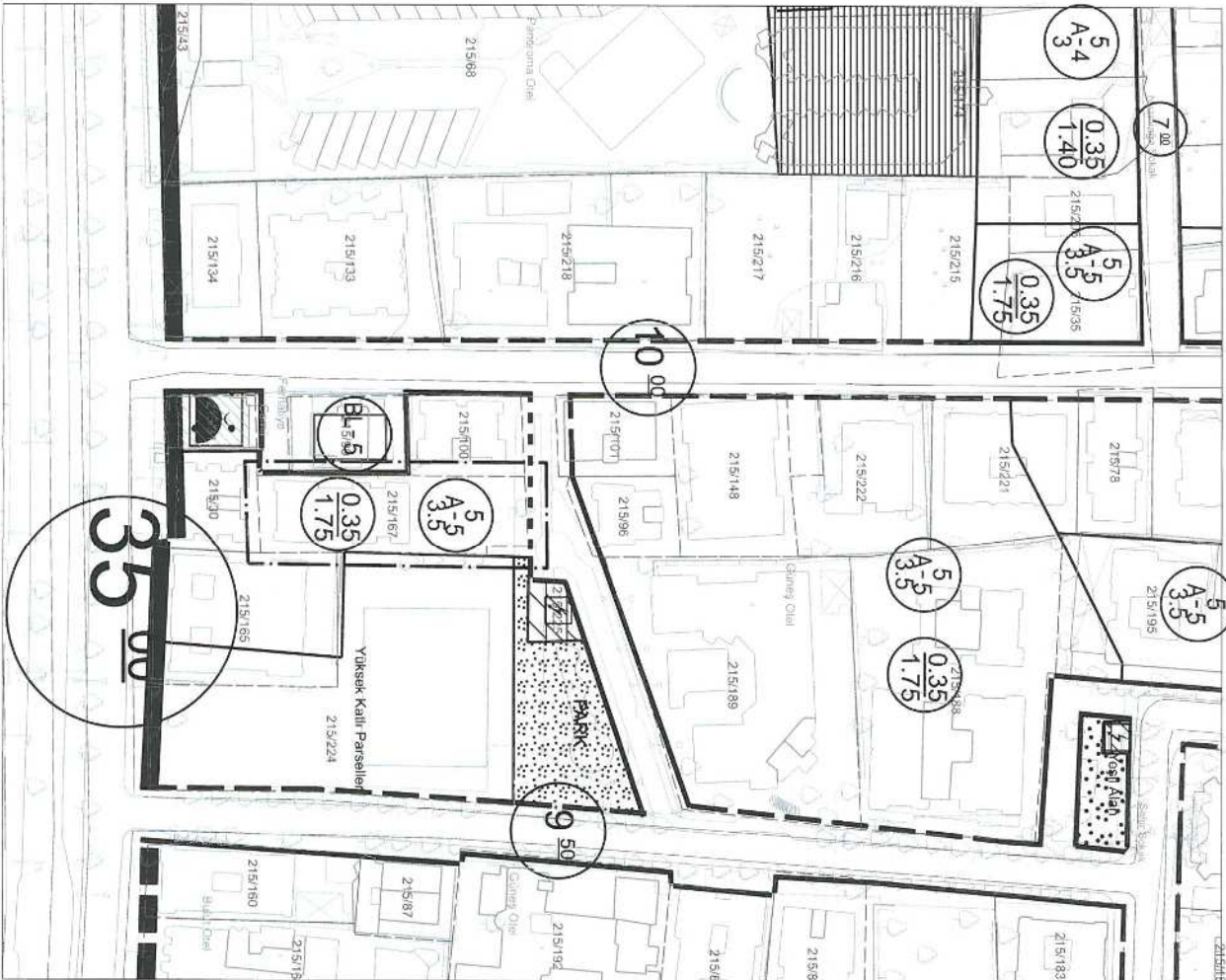


# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLERPINARI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 215 ADA 167 PARSEL

PAFTA NO:O28D21A1D

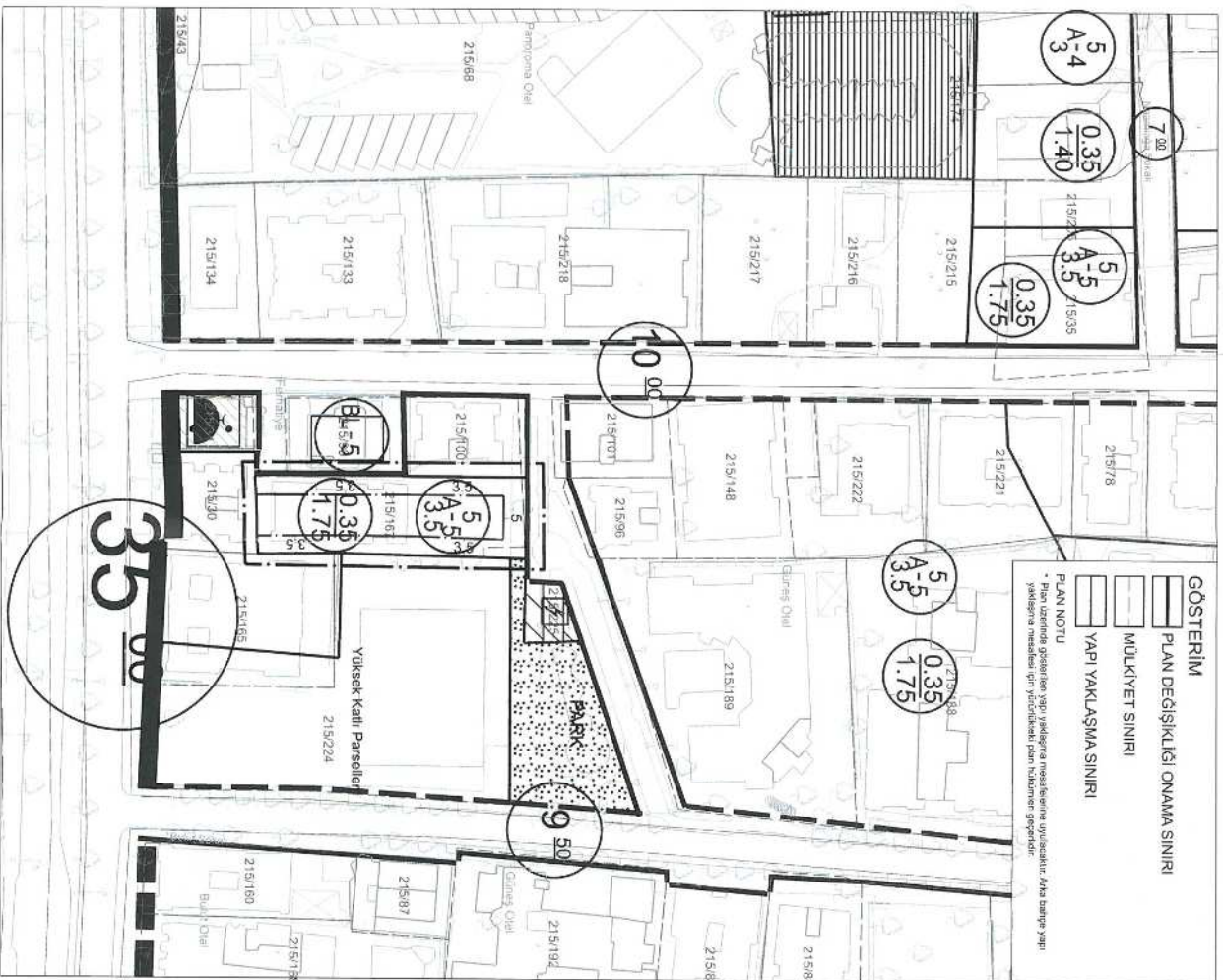
MEVCUT PLAN



# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK:1/1000

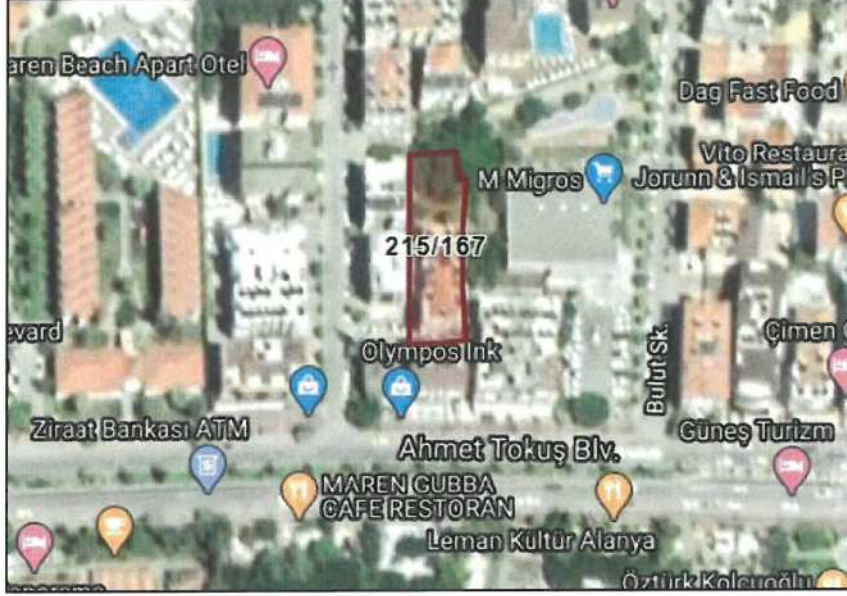






## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

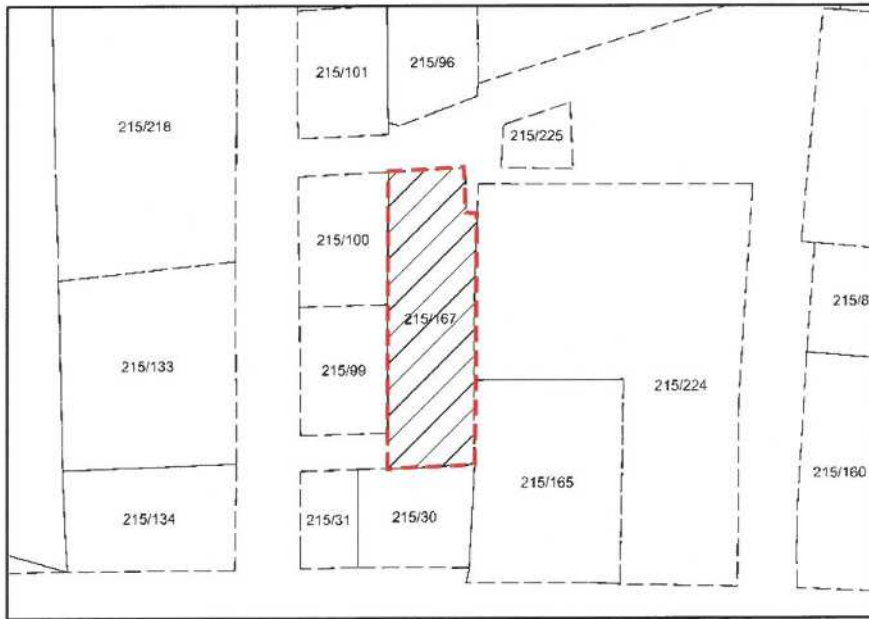
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Güllerpınarı Mahallesi, O28D21A1D no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan, 752 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 215 ada 167 parseli kapsamaktadır. Parsel Ahmet Tokuş Bulvarı'nın kuzeyinde, Ferhatiye Camisi'nin kuzeydoğusu yönünde bitişindedir.



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

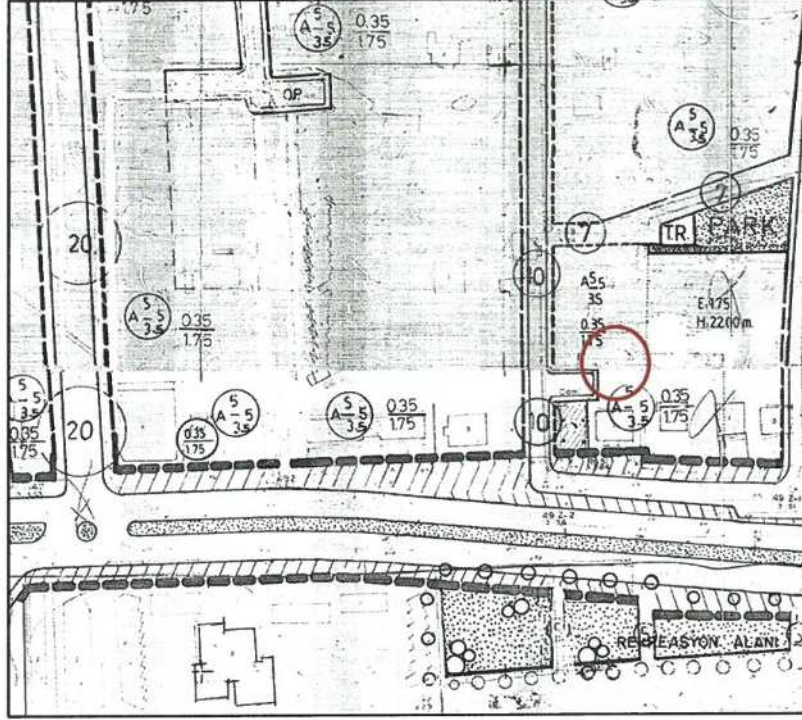
*Handwritten signature or mark.*





#### 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



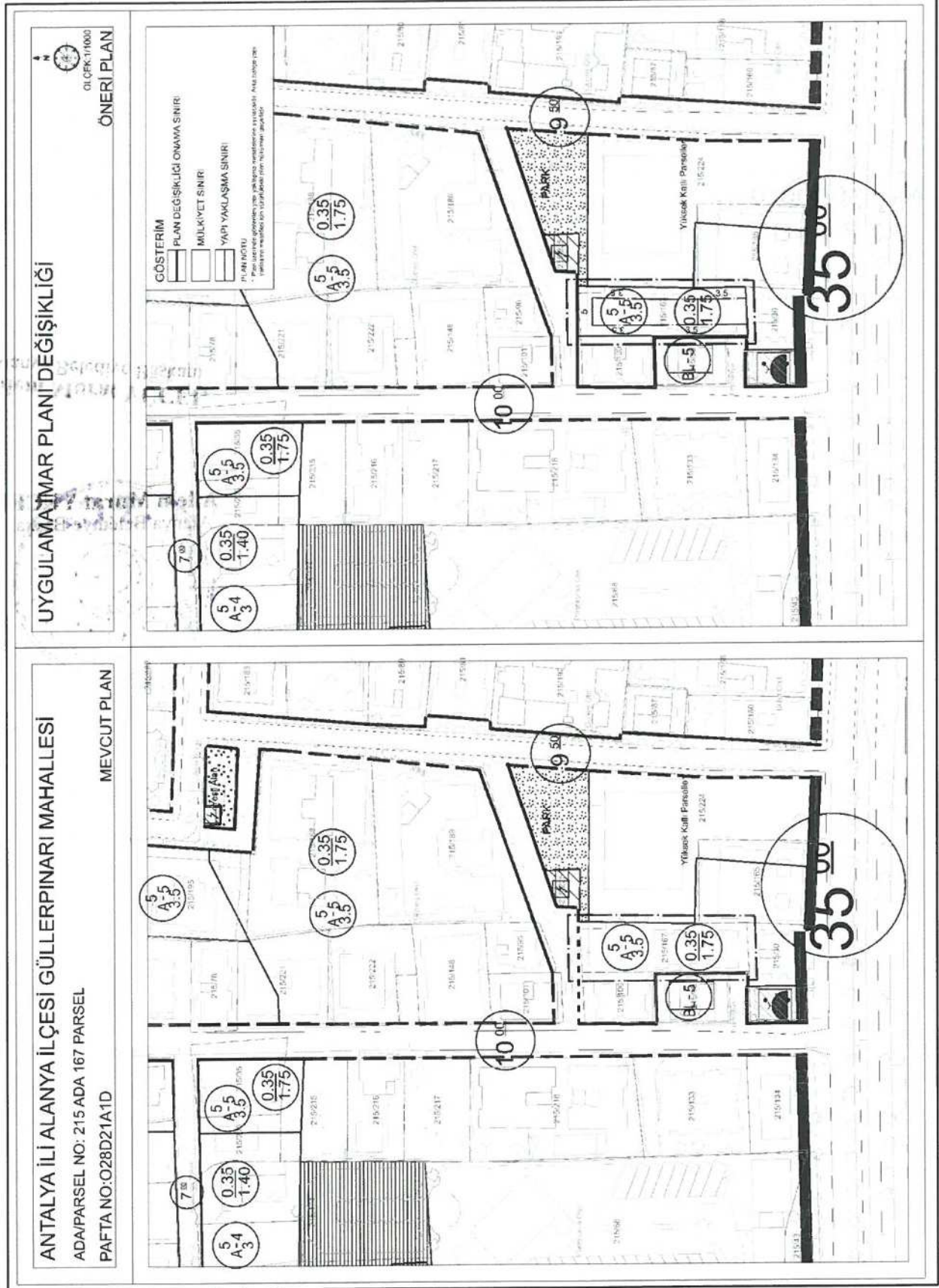
no'lu parselin, batı yönden komşu parsel olan 99 no'lu parselle etkileşimi yan bahçede statüsünde iken, yol olarak değişmiştir. Başka bir deyişle 99 no'lu parsel maliklerinin isteğiyle, 167 no'lu parsel maliklerinin muvafakatı dışında, önceden 3.5 m olan yapı yaklaşım mesafesi zımnen 5 metreye çıkarılmış, 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  
Mevavis Sokak No: 72 1  
4. Kat: ANKARA  
Tic. Sic. No: 26 83 29 - 467 64 00  
E-posta: planveuygulama.com.tr  
Müh. V.Ü. 730 604 2218  
Ticaret Sicil No: 42758

SEYDİHAN CAMUR  
Şehir Plancısı SPO 596  
O.Ö.T.U. 1996 23004

*(Handwritten signature)*