



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



Sayı : E-90852262-105.03-101400  
Konu : Alanya İlçesi Avsallar Mah, NİP itiraz

09.12.2021

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Avsallar Mahallesi 351 ada 1, 2,3 5 ve 6 ve 350 ada 3, 4, 5 ve 6 numaralı parsellerin birleştirilebilmesi için yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmaksızın parseller ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına askı süresinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Mustafa GÜRBÜZ  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE  
Av.Cansel TUNCER  
Başkan a.  
Genel Sekreter

Ek: 1/5000 NİP Değ, Plan Açıklama Raporu, itiraz dilekçesi.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: ji7sj8-197N1a-ABg004-h9cU5S-HVrd0/ap Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA**

**İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'na**

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarihli toplantısında görüşülerek uygun bulunan 22.10.2021 (Bugün) askıya çıkan; Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Avsallar Mahallesi 350 ve 351 adalarda yapılaşma koşullarında değişiklik yapılması, parseller ve çevresinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine 24.06.2021 tarihli İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu'nda iki ayrı başvuruda bulunulduğu ve ilk plan değişikliği teklifine ilave onama sınırının büyütüldüğü sebebiyle **oy birliği** ile **RET** şeklinde karar alınmıştır.

Ayrıca plan değişikliğinin kuzeyinde öneri planda bulunan 10 metrelik taşıt yolunun alanının batısındaki 15 metre genişliğindeki taşıt yoluna bağlantısı sağlanmamaktadır.

Planlamaya yukarıdaki sebeplerden dolayı itiraz ediyorum.

Saygılarımla. **22.10.2021**

  
Barış BULUT

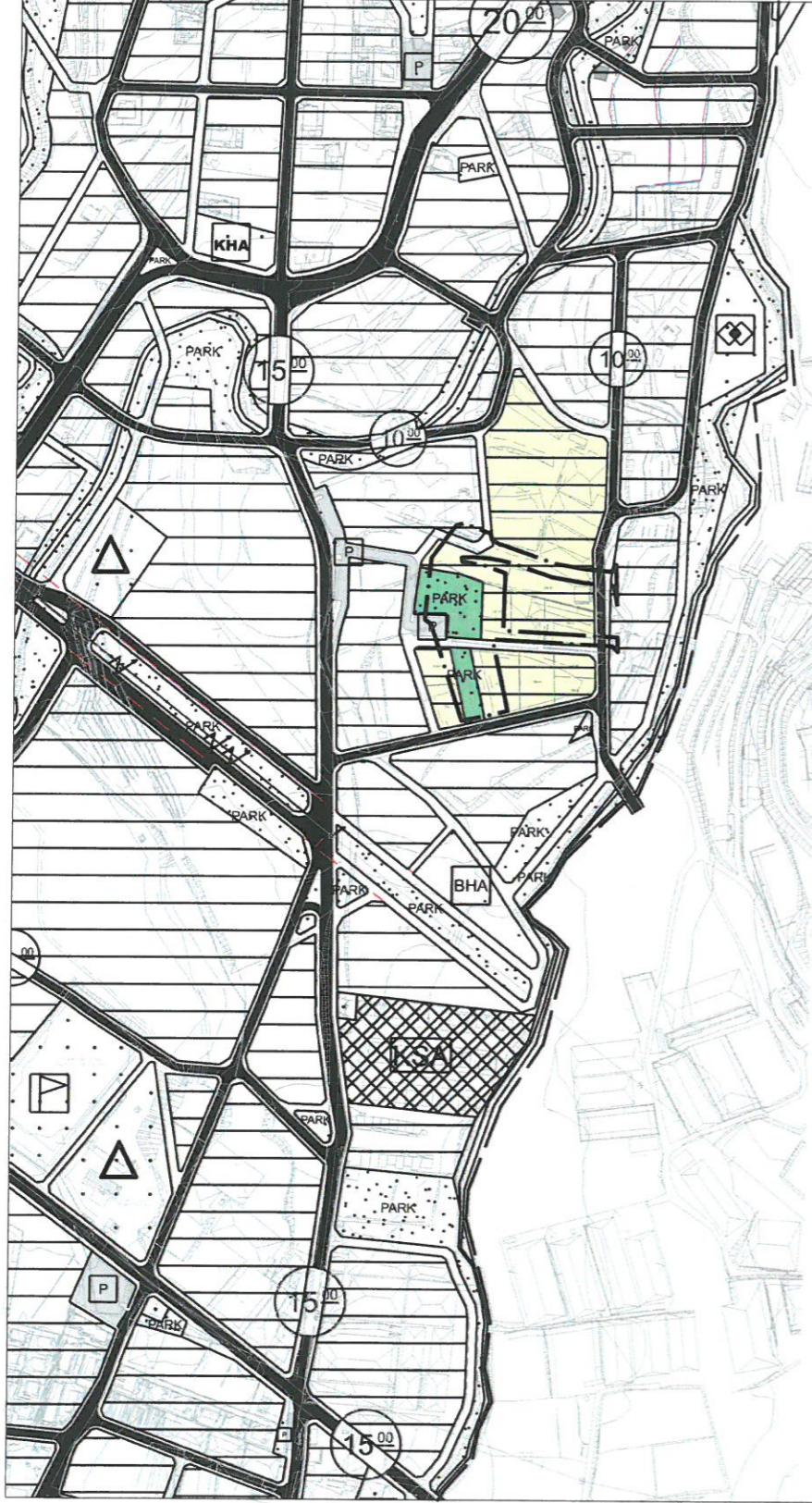
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ

350 ADA 1, 2 VE 351 ADA 5, 6 PARSELLER İLE ÇEVRESİ

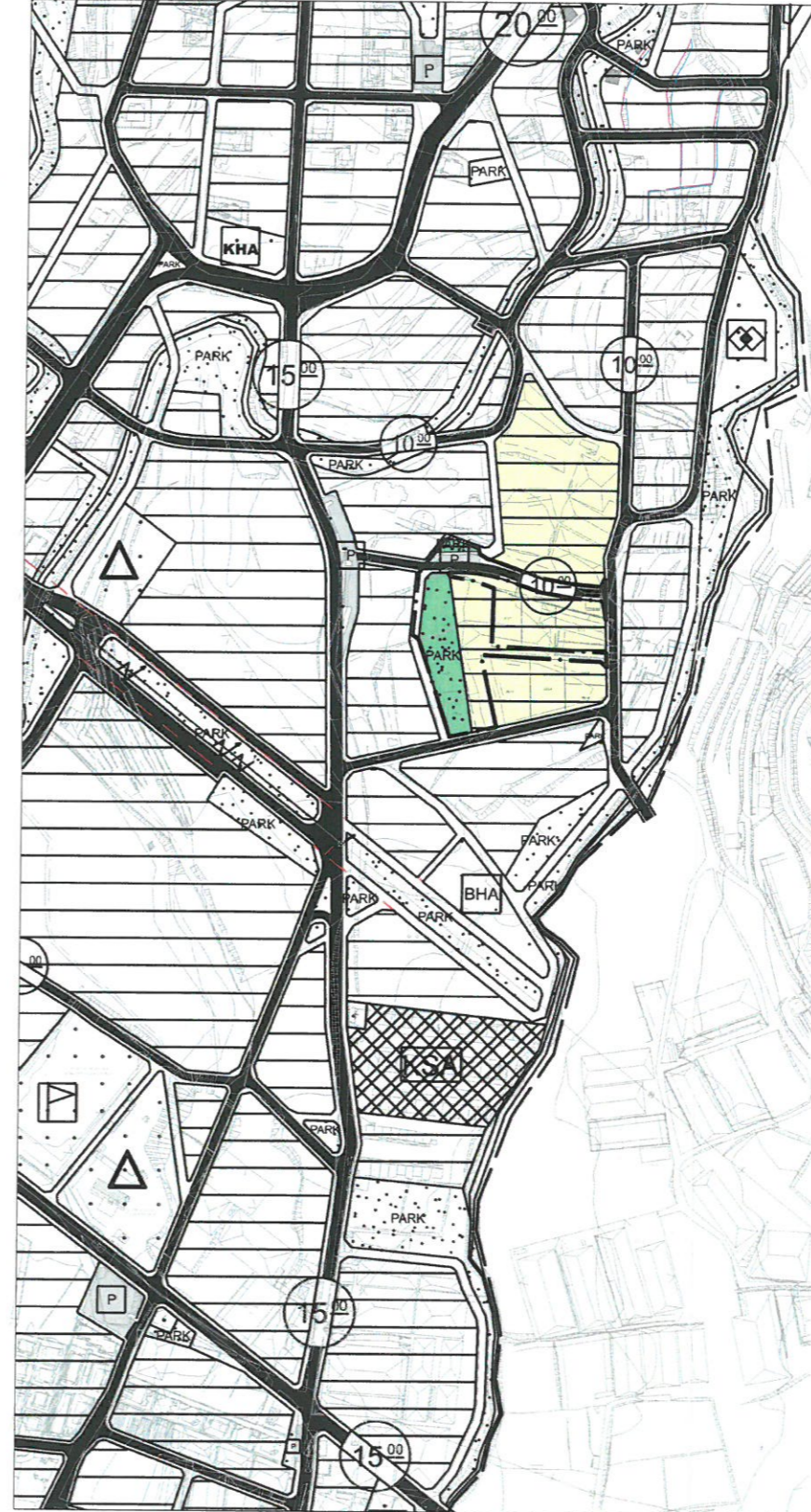
PAFTA NO:O27C11B-O27C11C

MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKTA)
- PARK
- OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU

## PLAN NOTU

\*Onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

**KEYKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No 209/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0548132016500001

Alanya V.D. 548 132 0165

**ÖZCAN SARUHAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı

Dp No: 281105254 Ode Sic. No: 5377

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ**  
**350 ADA 1, 2 VE 351 ADA 5, 6 PARSELLER İLE ÇEVRESİNDE**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27C-11B ve O27C-11C no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan, tapuda 350 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazların tamamını, 351 ada 5 ve 6 parsel numaralı taşınmazların bir kısmını ve bu taşınmazların bitişiklerindeki yol, park ve otopark olarak planlı alanları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yüz ölçümü 7.730 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanı Avsallar Mahallesi'ni doğu sınırına yakın konumda, küçük sanayi sitesinin yaklaşık 250 m kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM**

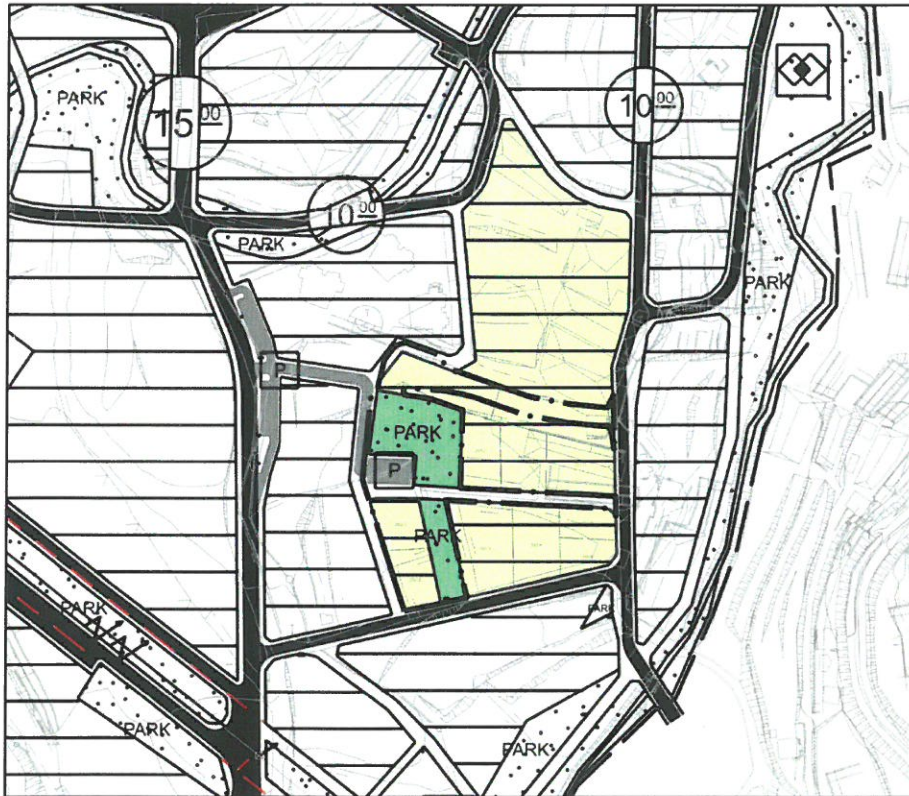
Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlarda imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında tamamlanmış olup, taşınmazların tamamı arsa vasfındadır. 351 ada 6 parsel içerisinde konut amaçlı kullanılan bir adet yapı mevcuttur. Diğer taşınmazlar ise bahçe ve tarla olarak kullanılmaktadır.



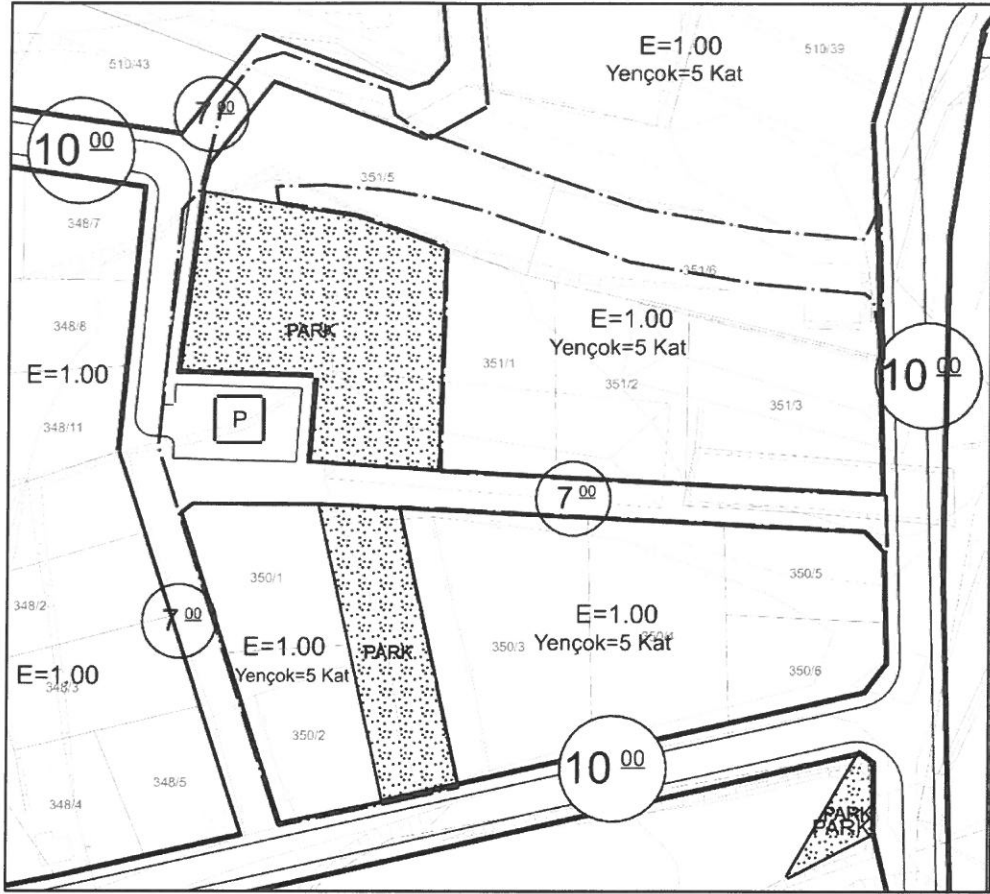
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu bölge yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı, yol ve otopark olarak planlıdır. Otoparka ulaşım sağlayan yol 10 m, diğer yollar ise 7 m olarak planlanmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen ulaşım ve konut fonksiyonu korunmuş ilave olarak Emsal 1.00, Yençok 5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



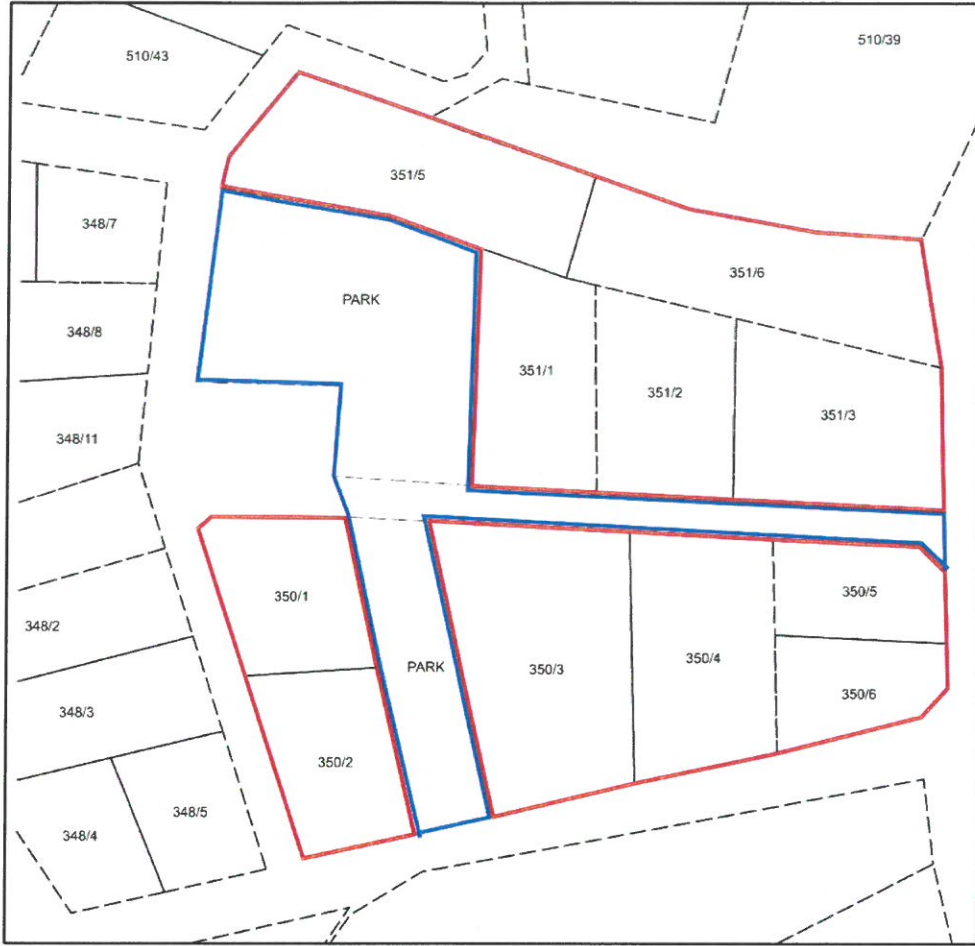
Şekil 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Avsallar Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 22 km batısında konumlanmış olan eskiden belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin güney kısımları İncekum Turizm merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahalle nüfusu 13.047 kişidir. Mahalle Alanya kent merkezinden uzak olmasına rağmen turizm alt yapısının gelişmiş olması nedeniyle nüfusu sürekli artış göstermektedir. Bu nedenle mahallede hızlı bir yapılaşma süreci devam etmektedir. Çoğunluğu yurt dışı kaynaklı konut talebi söz konusudur. Yurt dışı kaynaklı talebin kapsamı çocuk oyun alanı, spor alanı, açık ve kapalı yüzme havuzu, otopark gibi sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde çözümlendiği nitelikli konut alanlarına yöneliktir. Küçük parsellerde yukarıda izah edilen nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, çoğunlukla büyük parseller tercih edilmektedir. Mevcut mülkiyet dokusu ise küçük parsellerden oluştuğundan parsellerin birleştirilmesine yönelik çözümlenmeler üretilmektedir.

Plan değişikliğine taşınmazların bulunduğu bölgede de sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı söz konusudur. Bu kapsamda aşağıdaki şekilde kırmızı konturla gösterilen 350 ada 1,2, 3, 4, 5 ve 6, 351 ada 1, 2, 3, 5 ve 6 parsellerin tevhit edilerek yaklaşık 10.187 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tek parsel oluşturulması amaçlanmaktadır. Ancak şekilde görüldüğü üzere mavi konturla gösterilen yolun 350 ve 351 adayı ayırmasında dolay ve 350 ada 1 ve 2 no'lu parsellerle 350 ada 3 parsel arasında konumlanmış olan park alanı nedeniyle tevhit işleminin gerçekleştirilmesi mümkün olamamaktadır.

Önerilen plan değişikliğiyle yukarıda ifade edilen parsellerin tevhit edilebilmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda her iki yapı adası içerisinde yer alan yol, otopark ve park alanında plan bütünlüğünü ve ulaşım sistemini zedelemeyen, komşuluk hukuku, kamu yararı gibi ilkeler esas alınarak parsellerin tamamının birleştirilmesine yönelik düzenleme yapılması amaçlanmıştır.



Şekil 5. Birleştirme (Tevhit) işlemine konu parseller, park, yol ve otopark alanı görünümü

## 5. PLAN KARARLARI

Yukarıdaki amaç kapsamında 350 ada 1, 2, 3, 4, 5 ve 6, 351 ada 1, 2, 3, 5 ve 6 numaralı parsellerin birleştirilebilmesi için yapılaşma koşulları ve diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın düzenleme yapılmıştır. Düzenleme yapılırken konut alanı ve park alanı yüz ölçümlerinin değişmemesi ilkesi esas alınmıştır.

Öncelikle 350 ada ve 351 adayı birbirinden ayıran 7 m genişliğindeki yol plan bütünündeki ulaşım sistemi üzerinden analiz edilmiştir. Yapılan analiz sonucunda bahsi geçen yolun doğu ve batı yönlerden devamlılığının olmadığı, birleştirilmesi düşünülen parseller dışında diğer parsellere cephe vermediği tespit edilmiştir. Analiz sonucu söz konusu yolun servis verdiği parsel bulunmaması ve devamlılığının olmaması nedeniyle açılmasında kamu yararı bulunmadığı, kaldırılması durumunda komşuluk hukuku anlamında 3. Şahıslara herhangi bir zarar vermeyeceği sonucuna varılmıştır. Bu nedenle nazım plan ölçeğinde de tanımlanmış olan 7 metrelik yolun kaldırılarak konut alanına eklenmesi önerilmiştir. Kaldırılan yola karşılık olarak tamamı plan değişikliğine konu 351 ada 5 ve 6 parsellerin kuzeyinden geçecek şekilde yeni bir 10 metre kesit genişliğinde taşıt yolu önerilmiştir. Böylece hem yol genişliğinin 7 metreden 10 metreye çıkması sağlanmış olacak, hem de yol aksının öncekine oranla devamlılığı sağlanarak yolda kamu yararına düzenleme yapılmış olacaktır. Bu yol kuzeydeki henüz imar uygulaması yapılmamış olan 510 ada 39 parselde de servis imkânı sağlayacaktır. Planlama alanının batı sınırını oluşturan ve otopark alanına servis sağlayan 10 metre kesit genişliğindeki yol ise her ne kadar plan üzerinde 10 m olarak tanımlı olsa da, plan üzerinde yol genişliği stabil değildir. Bu yüzden otopark alanı kaldırılarak doğu batı istikametinde yeni planlanan 10 metre genişliğindeki yolun kenarında planlanmış, yol ise 7 metreye düşürülerek kuzey güney istikametinde devamlılığı sağlanmıştır. Park alanı da 351 ada 5 parsel kadar planlandığından, köşe başına ulaşmamakta kısmen içeride kalmaktadır. Bu durum parkın ulaşılabilirliğini ve algılanabilirliğini azaltmaktadır. Parkın algılanabilirliğinin ve ulaşılabilirliğinin sağlanması amacıyla söz konusu park doğu yönde bir miktar daraltılarak kuzey yönde 351 ada 5 parselde doğu genişletilerek köşe başına kadar park alanı olarak plan kararı getirilmiştir. Ayrıca 350 da 1 ve 2 no'lu parsellerle 350 ada 3 parsel arasında konumlanmış olan park alanı ise 350 ada 1 ve 2 no'lu parsellerin bulunduğu kısma doğru kaydırılmıştır. Ayrıca planlama alanının batı sınırını oluşturan 7 metre genişliğindeki yolun kuzey güney istikametinde devamlılığı da sağlanmıştır.

Sonuç olarak nazım plan bütününde önerilen değişikliklerle, devamlılığı ve fonksiyonelliği bulunmayan 7 m.lik yaya yolu kaldırılmış, yerine kuzeyinde devamlılığı olacak şekilde ve 10 metre genişliğinde yeni bir trafik yolu oluşturulmuştur. Park alanı ise planlama alanının batı sınırında tek parça olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda parkın algılanabilirliği ve ulaşılabilirliği arttırmış, onaylı planda iki parça halinde olan park alanları tek parça olarak toparlanmıştır. Yapılan düzenlemeler bütününde konut alanlarının yüzölçümü korunmuş, park alanlarında ise 217,57 m<sup>2</sup> artış sağlanmıştır. Plan değişikliği kararları sonucunda hem kamusal alanların bütünlüğü ve devamlılığı sağlanmış, hem de nitelikli konut yapılaşmasına esas tüm parsellerin birleştirilebilmesine olanak sağlanırken ulaşım sistemi de sağlıklılaştırılarak, devamlılığı olan trafik yolu oluşturulmuştur. İmar adası bütünü baz alınarak oluşturulan onaylı plan ve plan değişikliği teklifine ilişkin alan dağılım tablosu aşağıdadır.

<b>ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI</b>		
<b>FONKSİYON</b>	<b>ONAYLI PLAN (M<sup>2</sup>)</b>	<b>PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M<sup>2</sup>)</b>
KONUT ALANI	10186.77	10186.77
PARK ALANI	2728.69	2946.26
TAŞIT YOLLARI VE OTOPARK ALANI	801.84	1547.23
YAYA YOLLARI	1210.7	247.74
<b>TOPLAM</b>	<b>14928</b>	<b>14928</b>
Not: Alan dağılımı imar adası bütünü üzerinden 1/1000 ölçekli onaylı ve taslak uygulama imar planı değişikliği teklifi esas alınarak yapılmıştır.		

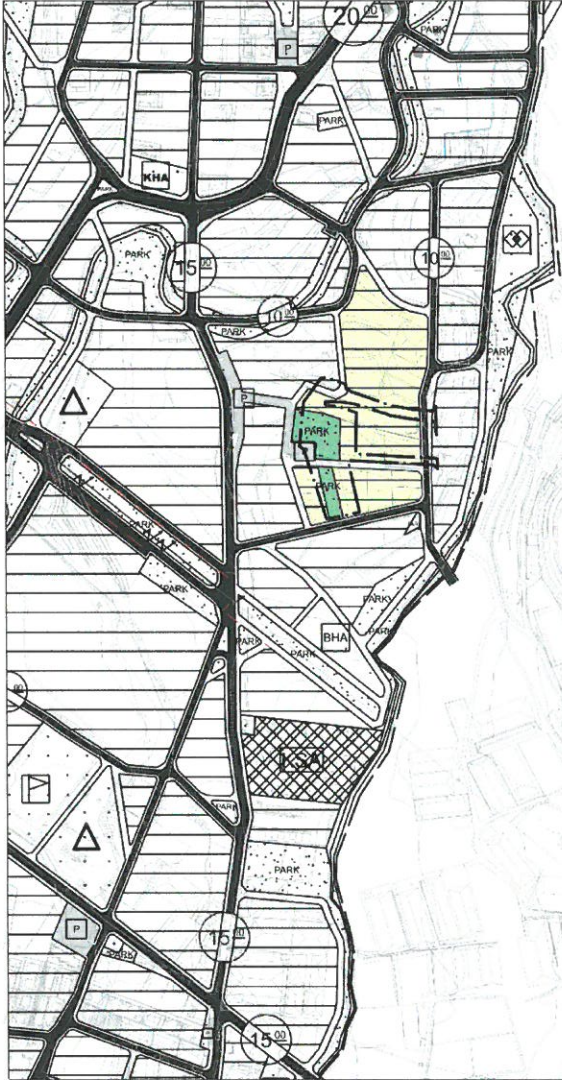


## ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ

350 ADA 1, 2 VE 351 ADA 5, 6 PARSELLER İLE ÇEVRESİ

PAFTA NO:O27C11B-O27C11C

MEVCUT PLAN



## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKTA)
- PARK
- OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU

PLAN NOTU  
\*Onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği