



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**


Tarih:28.02.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ALANYA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 259 ada 9 parsel ve bu parselin doğusundaki 539 ada 1 parsel arasında kalan yolda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 259 ada 9 parsel ve bu parselin doğusundaki 539 ada 1 parsel arasında kalan yolda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

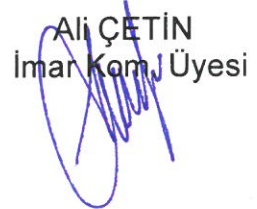
  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı


  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

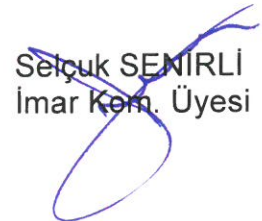
  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ

259 ADA 9 PARSEL VE PARK ALANINDA

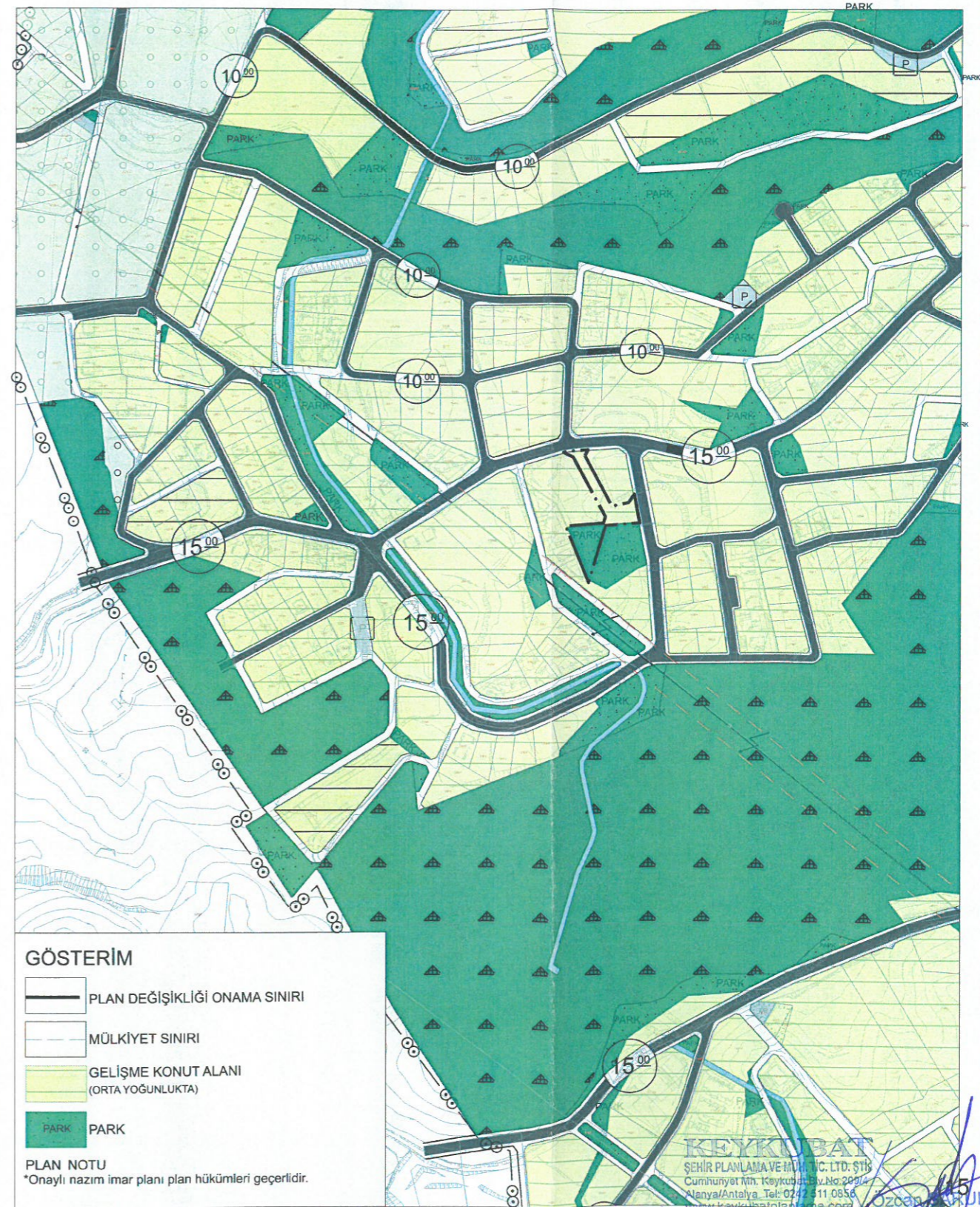
PAFTA NO:O27C11A

MEVCUT PLAN

# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000  
ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM

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

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

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ AVSALLAR MAHALLESİ**  
**259 ADA 9 NUMARALI PARSEL VE PARK ALANINDA**  
**NAZIM İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Avsallar Mahallesi, O27C-11A no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan, tapuda 259 ada 9 parsel numarası ile tescilli 2903,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın ve bu taşınmazın güneyindeki park alanının bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü 2251.12 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI**

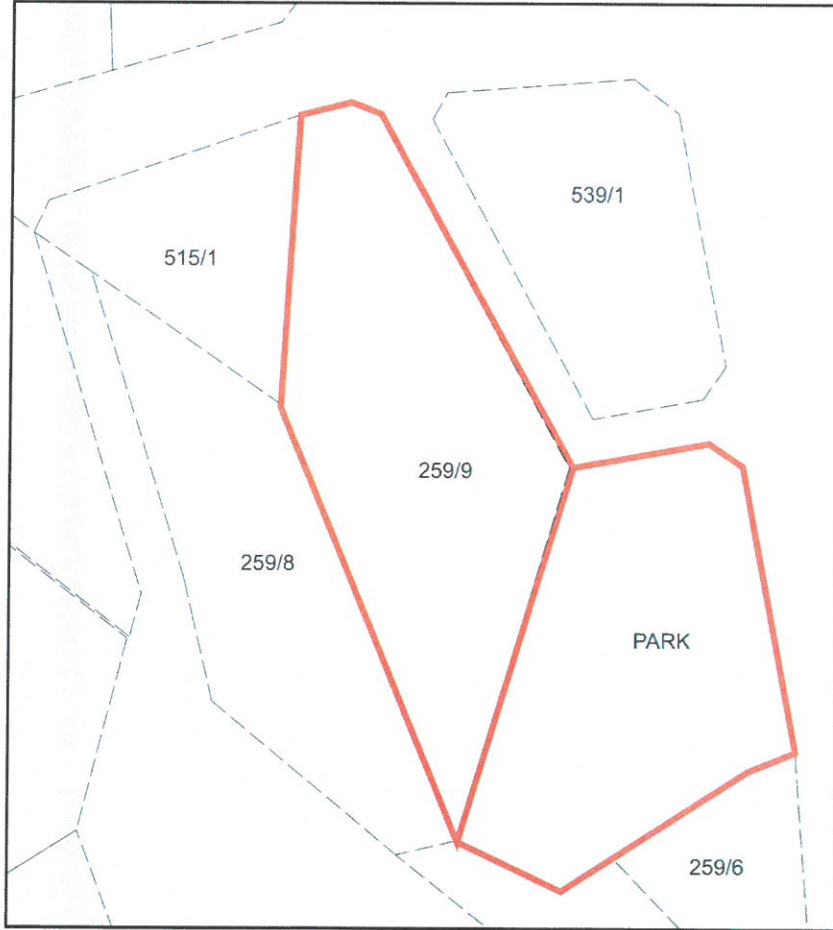
Avsallar Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 22 km batısında konumlanmış olan, belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin güney kısımları İncekum Turizm merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahalle nüfusu 13.047 kişidir. Mahalle Alanya kent merkezinden uzak olmasına rağmen turizm alt yapısının gelişmiş olması nedeniyle dış göç almakta ve nüfusu düzenli olarak 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, yatırımcılar tarafından büyük parseller tercih edilmektedir. Büyük

parsellerde nitelikli yapılaşma kamusal açıdan da istenen bir durumdur. Mevcut mülkiyet dokusu ise küçük parsellerden oluştuğundan parcel malikleri ya da yatırımcılar tarafından taşınmazların birleştirilmesine yönelik çözümler üretilmektedir.

Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede de sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parcel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı planlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 259 Ada 9 ve doğusundaki 539 Ada 1 parsellerde aynı yatırımcı tarafından konut projesi yapımı söz konusudur. Ancak parsellerin arasında bulunan 7 metre kesit genişliğine sahip kamu yolu parsellerin birleştirilmesine ve site tarzında konut projesi üretilmesine engel teşkil etmektedir. 1/5000 ölçekli nazım ve ardından yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleriyle her iki parselin birleştirilmesine yönelik olarak, konut yüz ölçümü artırılmadan, parselleri birbirinden ayıran 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılması ve 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parselin birleştirilmesi amaçlanmaktadır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazda imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında tamamlanmış olup, arsa vasfındadır. Taşınmaz üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

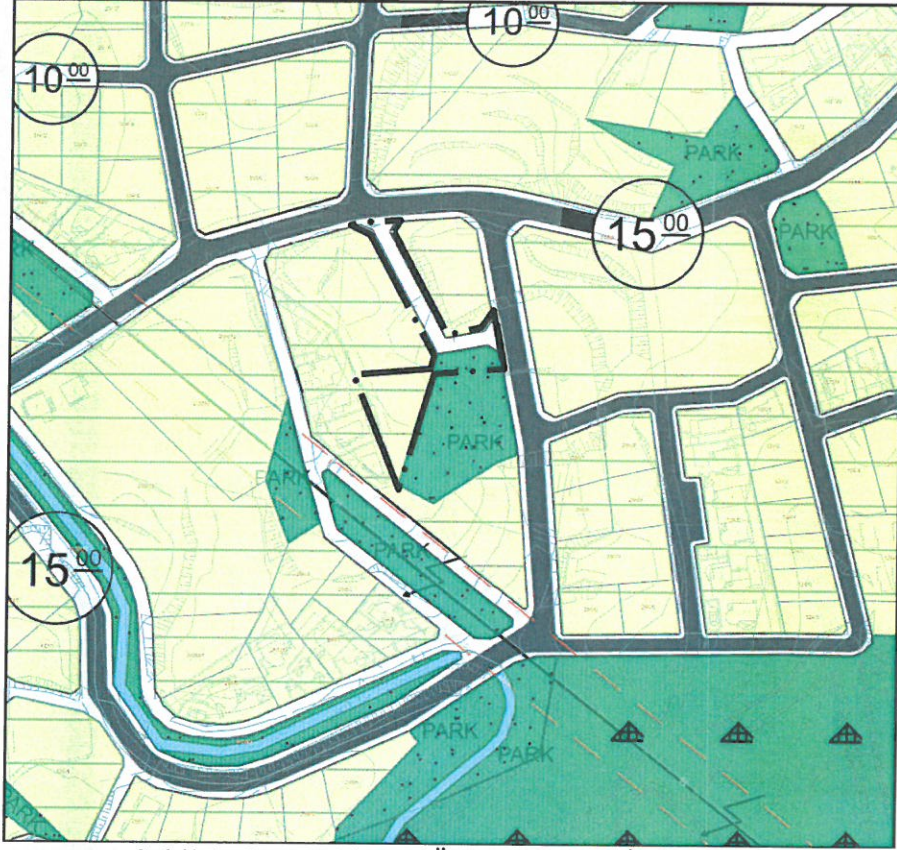


Şekil 3. Kadastral Durum



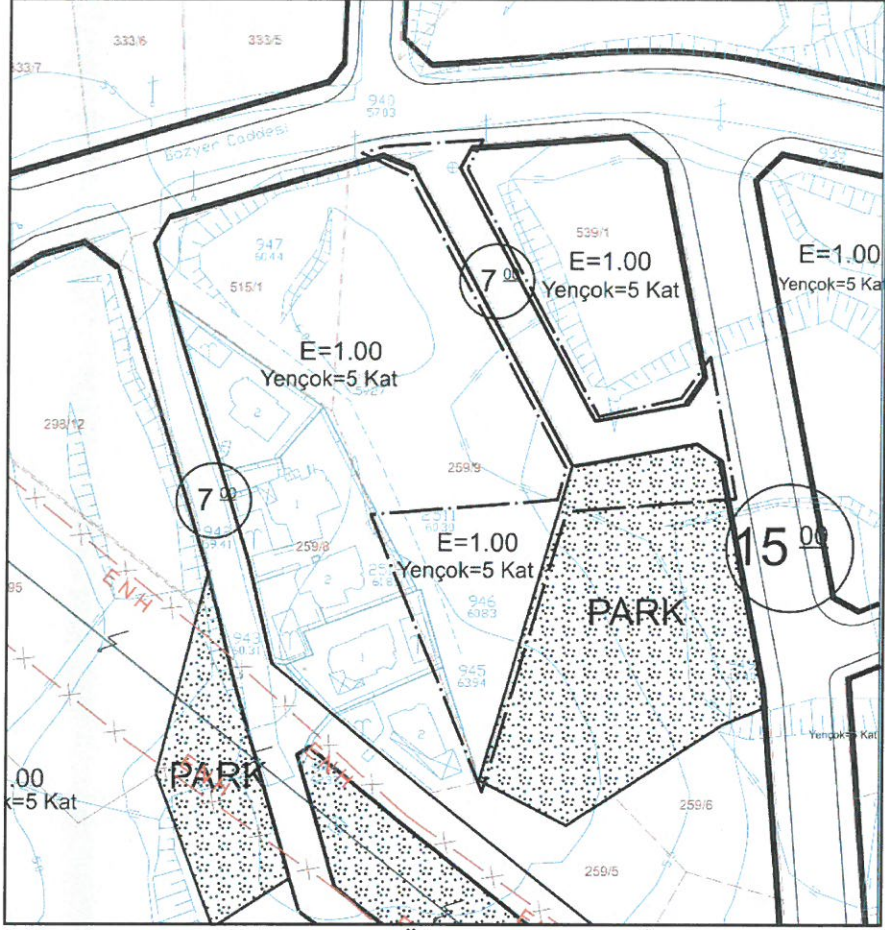
#### 4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu bölge yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, park alanı ve yol olarak planlıdır. 259 ada 9 parsel ve bu parselin doğusundaki, 539 ada 1 parsel arasında kalan yol 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, Yencok 5 kat olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda gerekçesi ifade edilen amaç kapsamında konut alanı yüz ölçümü artırılmadan ve yapılaşma koşullarında (kat adedi ve emsal) değişiklik yapılmadan, her iki parselin tevhidini sağlayabilmek için 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılmasının plana olası etkileri analiz edilmiştir. Bu kapsamda kamu yararı, komşuluk hukuku, plan bütünlüğü, planlama ilkeleri, yolun imar planı bütününde ve bölgesel ölçekte ulaşım sistemi içindeki yeri ve yolun servis verdiği taşınmazlar birlikte değerlendirilmiştir.

7 metre genişliğindeki yaya yolunun kaldırılması istemi; öncelikle plan bütünlüğü, planlama ilkeleri, imar planı bütünü ve bölgesel ölçekte ulaşım sistemine etkisi açısından irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde kaldırılması söz konusu olan yolun en düşük kademede ve yaya yolu niteliğinde olduğu, henüz açılmamış olduğu, devamlılığının olmadığı, kaldırılmasının bütüncül ve bölgesel ölçekte plan bütünü üzerinde ulaşım sistemi ve kademelenmesine olumsuz etkisinin olmayacağı tespitleri yapılmıştır.

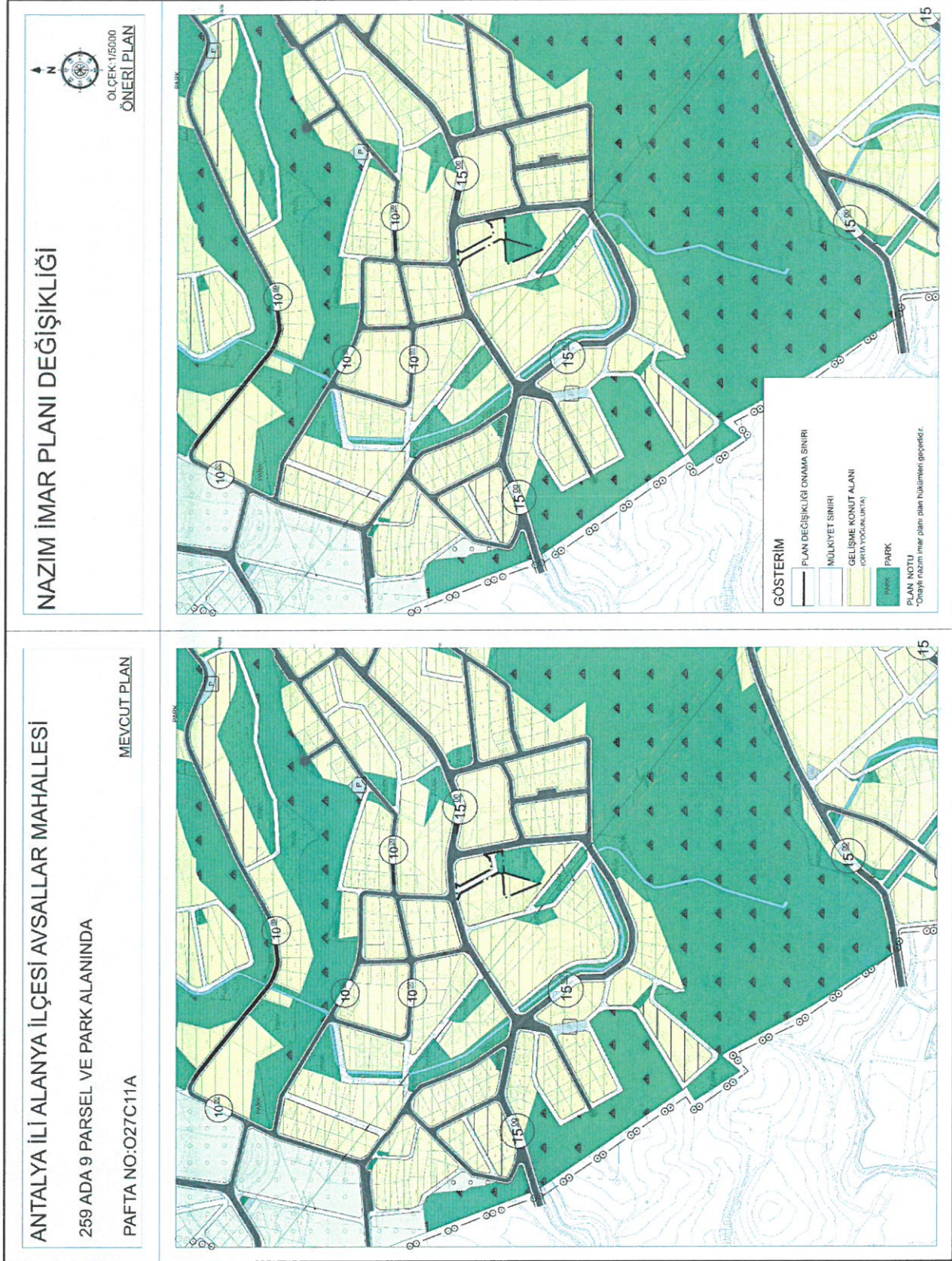
Yaya yolunun kaldırılması talebi ayrıca; komşuluk hukuku, kamu yararı ve servis verdiği taşınmazlar açısından irdelenmiştir. Yapılan irdeleme neticesinde bahse konu yolun sadece 259 Ada 9 parsel ile bu parselin doğusundaki 539 ada 1 parseli ulaşıma sağladığı, her iki parselin de kuzeylerindeki 15 metre genişliğindeki yoldan cephe aldığı, yolun kaldırılması

durumunda hem genel anlamda kamuya, hem de çevredeki komşu parsellere olumsuz etkisinin olmayacağı tespit edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği sonrasında konut yüz ölçümünün sabit tutulması söz konusu olduğundan, kaldırılan yola karşılık, güneydeki park alanının yüz ölçümünün arttırılması söz konusu olacaktır. Park alanı yüz ölçümünün artmasından dolayı kamu faydası sağlanacak ayrıca komşu parseller bu düzenlemeden olumlu olarak etkilenecektir.

Bu nedenlerle 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parsel arasında planlanmış olan 7 metre genişliğindeki yaya yolu kaldırılarak orta yoğunluklu gelişme konut alanına dâhil edilmiştir. Yolun kaldırılmasından kaynaklı konut alanlarında artış söz konusu olmaması için taşınmazın güney kısmındaki park alanının yüz ölçümü kaldırılan yol yüz ölçümü kadar genişletilmiştir. Plan değişikliği sonrasında taşınmazların toplamda 4536,76 m<sup>2</sup> olan konut yüz ölçümü değiştirilmeksizin korunmuş buna mukabil 2513 m<sup>2</sup> olan park alanı yüz ölçümü 3118.96 m<sup>2</sup>'ye çıkmıştır. 259 ada 9 ve 539 ada 1 parsel ile park alanı yüz ölçümü esas 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	4536,76	4536,76
PARK ALANI	2513.56	3118.96
TAŞIT YOLU	605.4	0
<b>TOPLAM</b>	<b>7655.72</b>	<b>7655.72</b>
Not: Alan dağılımı 1/1000 ölçekli onaylı ve taslak uygulama imar planı değişikliği teklifi esas alınarak yapılmıştır.		





Şekil 6. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



“Antalya İli Alanya İlçesi Avsallar Mahallesi 259 Ada 9 Numaralı Parsel Ve Park Alanında Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....  
Meclis Tarihi :.....  
Karar Numarası:.....

**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 BARUHAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dış No: 2B1105254 Oda Sic. No:5377

Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.  
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI  
Büro Tescil No: 06 40179  
Meneviş Sokak No: 72/1  
06690 A. Ayrenci ANKARA  
Tel: (0312) 426 85 29 - 467 64 00  
e-mail : planevi@planevi.com.tr  
Hizmet V.D. : 730 004 2218  
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR  
Şehir Plancısı, SPO 590  
O D T U 1986 23004

A Grubu Plancı

Hazırlayan



**KEYKUBAT**  
Şehir Planlama & Mühendislik  
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.  
No.209/4 Alanya-Antalya  
T: +90 2424 511 0856  
M: keykubatplanlama@gmail.com  
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 7



**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** :Alanya Belediyesi  
**Mahalle** :Avsallar Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 259 ada 9 parsel  
**Ölçek** :1/5000  
**Alan(m2)** :2251.12 m2

Alanya Belediye sınırları içerisinde Avsallar Mahallesi 259 ada 9 parsel ve bu parselin doğusundaki 539 ada 1 parsel arasında kalan yolda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Plan açıklama raporuna göre; küçük parsellerde nitelikli konut alanlarının oluşturulması mümkün olmadığından, yatırımcılar tarafından büyük parsellerin tercih edilmesi nedeniyle plan değişikliği yapılmaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının parsel içerisinde karşılanabildiği nitelikli konut yapımı planlanmaktadır. Plan değişikliğine konu 259 ada 9 parsel ve doğusundaki 539 ada 1 parsellerde aynı yatırımcı tarafından konut projesi yapılması istenilmekte, ancak parsellerin arasında bulunan 7 metre genişliğine sahip kamu yolu parsellerin birleştirilmesine ve site tarzında konut projesi üretilmesine engel teşkil etmektedir. Bu sebeple plan değişiklik teklifi ile parselleri birbirinden ayıran 7 metre genişliğindeki yolun kaldırılması ve 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parselin birleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği ile, 259 ada 9 parsel ile 539 ada 1 parsel arasındaki 7 metre genişliğindeki yaya yolu kaldırılarak orta yoğunluklu gelişme konut alanına dâhil edilmiştir. Yolun kaldırılmasından kaynaklı konut alanlarında artış oluşmaması için taşınmazın güney kısmındaki park alanının yüzölçümü kaldırılan yol alanı kadar genişletilmiştir. Plan teklifine ilişkin alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (M <sup>2</sup> )	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	4536,76	4536,76
PARK ALANI	2513,56	3118,96
TAŞIT YOLU	605,4	0
<b>TOPLAM</b>	<b>7655,72</b>	<b>7655,72</b>

Not: Alan dağılımı 1/1000 ölçekli onaylı ve taslak uygulama imar planı değişikliği teklifi esas alınarak yapılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2022

Banu ÖNAL  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr