



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

Tarih:28.07.2023

<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 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 56. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi, Kızlarpınarı Caddesi ve çevresinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi, Kızlarpınarı Caddesi ve çevresinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, mevcut imar planında yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiş parsellerin korunması, 778 ada 1 ve 4 parsel, 780 ada 5 parsel yapı yaklaşma mesafelerinin belediyesinden geldiği şekliyle imar planına işlenmesi ve diğer parsellerde belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENIRLI  
İmar Kom. Üyesi

T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	04-07-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		218	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 21-06-2023 E.4912

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 20.06.2023 tarih ve 6 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Saray Mahallesi Kızlarpınarı Caddesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli ile değiştirilerek, Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZIFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Mehmet Ali KİRİŞ, Alper BİRER, Katja Paulina KARPPJARVI MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Arif TOK, Mehmet ŞENLİ, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN ve Yılmaz BAĞIŞLAR' ın KABUL oylarıyla Meclis üyelerinden Fikret ARIK, Hasan BASAR, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK ve Alper KAN' ın RED oylarıyla Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURI TOKUŞ

  
ASLI GİLDİR  
04.07.2023  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkanı Y/6  




**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
SARAY MAHALLESİ  
KIZLARPINARI CADDESİNE İLİŞKİN**

---

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesinin merkez mahallelerinden biri olan Saray Mahallesi sınırları içerisindeki Kızılarpınarı Caddesi'ni ele almakta olup yaklaşık 8,9 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.2). Kızılarpınarı Caddesi, D-400 Karayolu'ndan (Mersin–Antalya Çevre Yolu) Alanya ilçe merkezine batıdan erişim sağlanabilen ikinci cadde olup caddenin hem ilçe merkezinin transit geçilmemesi hem ilçe merkezine erişim mesafesinin kısaltması hem de D-400 Karayolu'ndaki (Mersin–Antalya Çevre Yolu) araç trafiğinin hafifletilmesi anlamında önemli bir konumda olduğunu söylemek mümkündür (Şekil-1).



Şekil.1. Planlama Alanının Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil.2. Planlama Alanının Yakından Uydu Görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

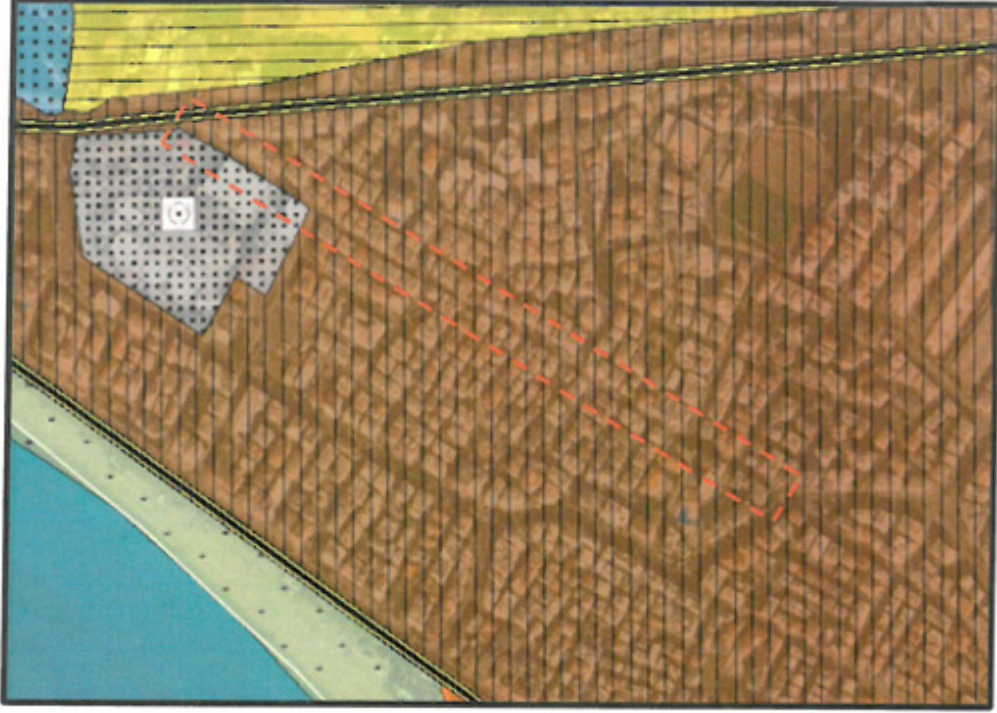
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu Kızılarpınarı Caddesi'ne cephesi olan taşınmazların içerisinde hâlihazırda yapı/yapılar bulunmakta olup taşınmazlar tapuda arsa vasfındadır (Şekil.3).



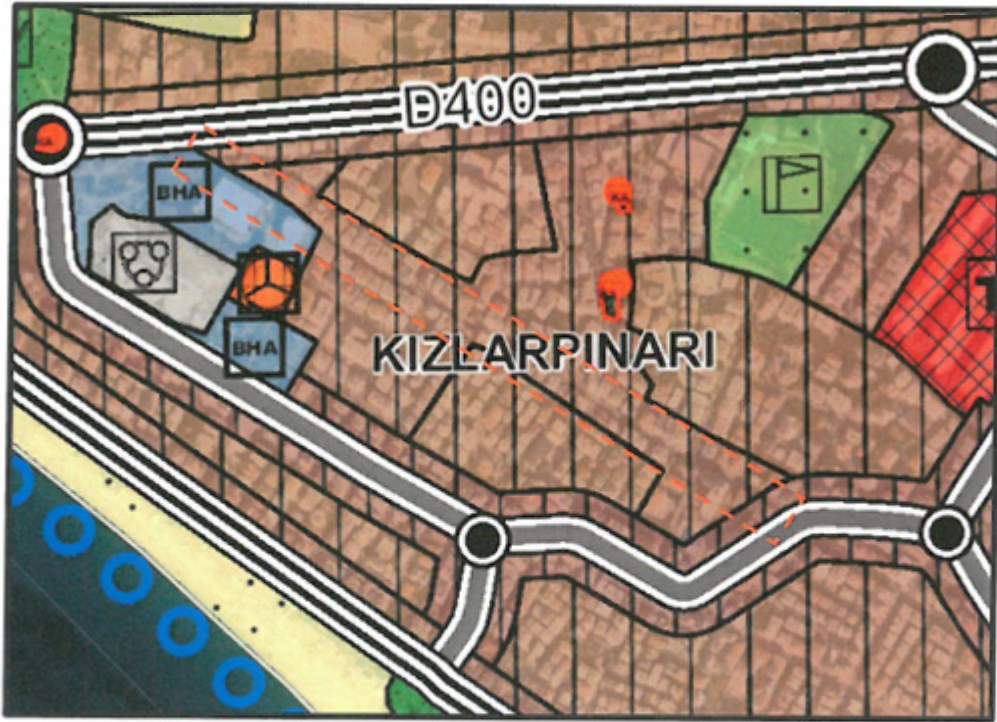
Şekil.3. Planlamaya konu taşınmazların ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

## 3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel meskun (yerleşik) alan ve atıksu tesisleri alanı (arıtma-terfi merkezi), Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihinde onaylamış olduğu "Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise belediye hizmet alanı ve kentsel meskun (yerleşik) alan olarak tanımlanmıştır. (Şekil.4 ve Şekil.5).



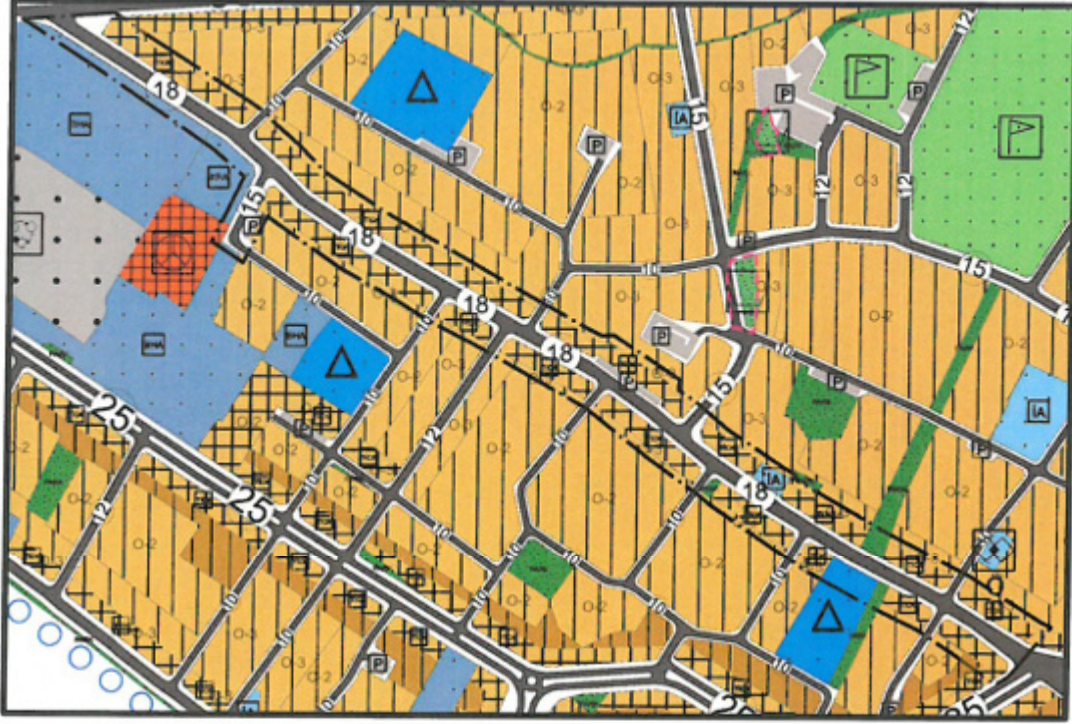
Şekil.4. Planlamaya konu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



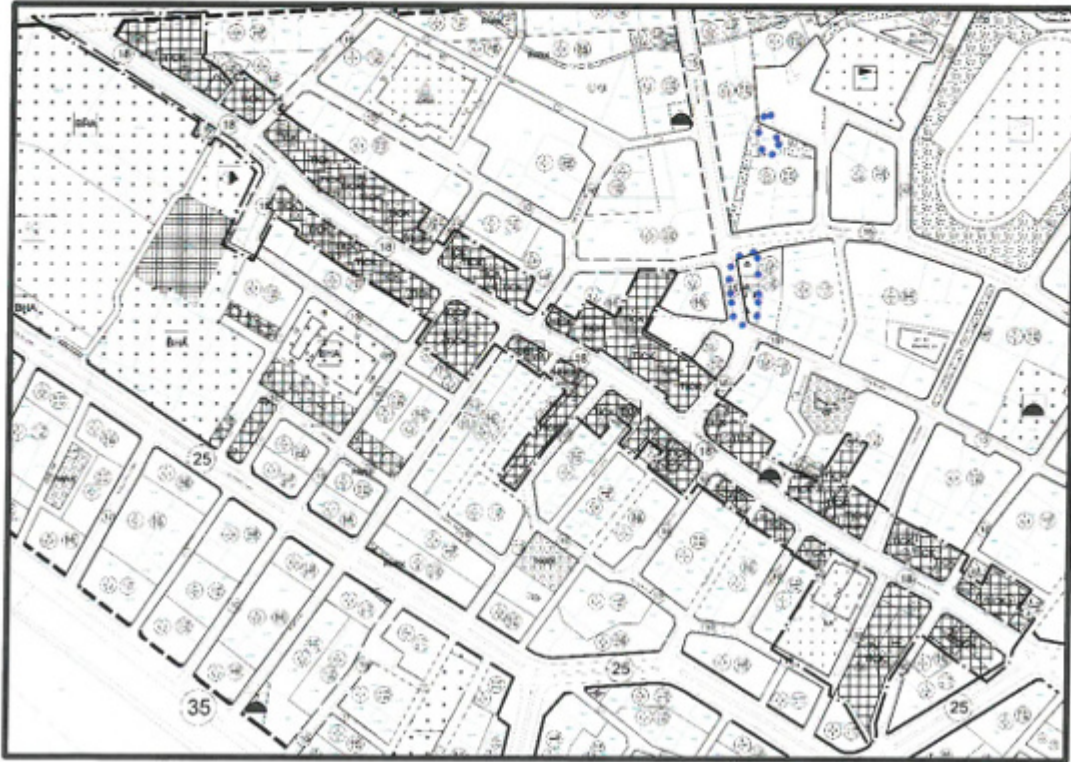
Şekil.5. Planlamaya konu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Kızlarpınarı Caddesi'ne cephesi olan parsellere ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; belediye hizmet alanı, kamu hizmet alanı, ticaret-konut alanı, eğitim alanı, ibadet alanı, otopark alanı, genel otopark alanı, park alanı, orta yoğunluklu meskûn (yerleşik) konut alanı ve yüksek yoğunluklu meskûn (yerleşik) konut alanı tanımlanmış olup yol genişliği 18m olarak belirlenmiştir (Şekil.6). 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen

kullanım kararları ve yol genişliği korunmuştur (Şekil.7). Yapı yaklaşım mesafeleri ön bahçe 5m, yan bahçe ise 3,5m olarak belirlenen söz konusu meri uygulama imar planında; yapılaşma koşullarına göre yapı cephesi ya da öneri yapı taban alanı sağlanamayan parsellerde ise yapı yaklaşma mesafesi yan bahçede 2m.'ye kadar düşürülmüştür (Şekil.7).



Şekil.6.Planlamaya konu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil.7.Planlamaya konu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri



#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesinin merkez mahallelerinden biri olan Saray Mahallesi sınırları içerisindeki Kızılarpınarı Caddesi'ni ele almaktadır. Kızılarpınarı Caddesi'ne ilişkin daha önce yol genişliğinin arttırılmasına ve orta yoğunluklu meskûn (yerleşik) konut alanı ile yüksek yoğunluklu meskûn (yerleşik) konut alanı kullanım fonksiyonlarının ticaret-konut kullanım fonksiyonuna dönüştürülmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 22.11.2022 tarihli ve 976 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu nazım imar planına esas hazırlanan ve üst ölçekli plandan gelen kullanım kararlarını koruyan uygulama imar planı değişikliği ise 03.01.2023 tarihli ve 78 sayılı kararla Alanya Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmuş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2023 tarihli ve 216 sayılı kararıyla onaylanmış ve 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe girmiştir. Sözü edilen imar planı değişiklikleri sonucunda Kızılarpınarı Caddesi'ne cephesi olan parsellerdeki ada kenarlarının yeri değiştirilmiş ve caddenin yol genişliği 12m'den 18m'ye yükseltilmiştir. Bu durum; ada kenarı değişimiyle birlikte hak sahipleri için ekstra terk alanının oluşmasına ve yeniden yapılaşırken yapıların taban alanlarının küçülmesine neden olmuştur. Ancak, hak sahiplerinin haklarının korunması için bahsi geçen uygulama imar planı değişikliği kapsamında yeni yerleşim ve yapılaşma koşulları belirlenmiş olup hesaplamalar ise net parseller üzerinden değil; hak sahiplerinin eski parselleri; yani brüt parsel üzerinden yapılmıştır. Ancak, eski parseller (brüt parseller) üzerinden hesaplama yapılacağı yalnızca meri uygulama imar planının raporunda belirtilmiş olup plan notu olarak 03.01.2023 tarihli ve 78 sayılı kararla Alanya Belediye Meclisi tarafından uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2023 tarihli ve 216 sayılı kararıyla onaylanan uygulama imar planında sehven unutulmuştur. Bu nedenle; ele alınan rapor kapsamında sehven unutulmuş plan notunun eklenmesine yönelik Kızılarpınarı Caddesi'ne ilişkin yeni bir uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanması amaçlanmıştır.

Sehven unutulmuş plan notunun eklenmesi gerekçesiyle ele alınan uygulama imar planı değişikliği kapsamında; 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren Kızılarpınarı Caddesi'ne cephesi taşınmazlarla ilgili uygulama imar planı değişikliğindeki hesaplamalar tekrar incelenmiştir. Parsel büyüklükleri yaklaşık 240 m<sup>2</sup> ile 4563 m<sup>2</sup> arasında değişiklik gösteren söz konusu taşınmazların; ortalama parsel büyüklüğü ise 844 m<sup>2</sup>'dir. Ancak, parsel büyüklüğü 600 m<sup>2</sup>'den küçük olan 27 parsel bulunmaktadır. Bu bağlamda; 12m.'lik yol genişliği 18m.'ye yükselen Kızılarpınarı Caddesi'nde; caddeye cephesi ada kenarları yer

değiştirildiği ve yapıların taban alanı küçüldüğü için bahsi geçen uygulama imar planı değişikliği sonrası bütün hak sahiplerinin merdiven, asansör boşluğu vs. için kullanması adına sahip olduğu emsal harici %30 hakkın tamamını yapının taban alanında kullanmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır (Tablo.1). Buna göre; 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren uygulama imar planı değişikliğinde merdiven, asansör boşluğu vs. için hak sahiplerine verilen emsal harici hakkın yapı taban alanında %10'unun kullanılabilmesi kriter olarak belirlenmiştir. Uygulama imar planı değişikliği öncesi belirlenen ve uygulama imar planı değişikliği sonrası değiştirilmeyen 1.75 emsal hakkının tamamını hak sahiplerinin kullanabilmesi adına ise kat sayısı 5 kattan 6 kata çıkarılmıştır. Böylece, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi ise 3,5m olarak planlanan uygulama imar planı değişikliğinde yapı taban oturum alanları küçülen söz konusu parsellerdeki hak sahiplerinin mevcut koşullardaki (imar planı değişikliği öncesi) yapılaşma haklarının korunması ve emsal haklarını kullanabilmesi sağlanmıştır. Bu doğrultuda; imar planı değişikliğine konu parseller için yapılan hesaplamalar aşağıda yer alan Tablo.1'de gösterilmektedir.

**Tablo.1.** İmar Planı Değişikliğine Konu Parsellerin Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrası Emsal Hesaplamaları

Ada/Parsel	Parsel Alanı	Mevcut TAKS (0.35/0.30)	Mevcut KAKS (1.75/1.80)	Mevcut KAKS*1.30	Öneri TAKS (0.29)	Öneri KAKS (1.75/1.80)	Öneri KAKS *1.30	Öneri Planda Yapılabileceği Alan	NOT
722/1	1026.91	308.07	1848.44	2402.97	308.07	1848.44	2402.97	380.96	
722/21	1966.53	622.53	3507.17	4559.32	583.44	3507.17	4559.32	1085.11	
722/15	496.29	173.70	868.51	1129.06	143.92	868.51	1129.06	174.25	
722/19	419.07	146.68	733.38	953.39	121.53	733.38	953.39	138.36	Yan Bahçe Mesafesi 2.5m
722/12	1238.47	433.47	2167.33	2817.53	359.16	2167.33	2817.53	600.83	
754/13	934.17	326.96	1634.79	2125.23	270.91	1634.79	2125.23	409.99	
754/12	1091.66	382.08	1910.41	2483.53	316.58	1910.41	2483.53	514.52	
754/11	529.59	185.36	926.78	1204.82	153.58	926.78	1204.82	184.01	
754/17	758.75	265.56	1327.81	1726.16	220.04	1327.81	1726.16	338.74	
754/18	758.89	265.61	1328.06	1726.47	220.08	1328.06	1726.47	327.24	
754/9	1304.39	456.54	2282.68	2967.48	378.27	2282.68	2967.48	707.03	
754/8	531.99	186.20	930.98	1210.28	154.28	930.98	1210.28	172.63	Yan Bahçe Mesafesi 2m-3m
753/9	606.91	212.42	1062.09	1380.71	176.00	1062.09	1380.71	212.02	
753/8	501.08	175.38	876.88	1139.95	145.31	876.88	1139.95	176.62	
753/7	695.47	243.42	1217.08	1582.20	201.69	1217.08	1582.20	303.16	
753/6	819.21	286.72	1433.62	1863.71	237.57	1433.62	1863.71	379.21	
753/10					TRAFO				
758/12	474.14	165.95	829.74	1078.66	137.50	829.74	1078.66	154.43	Yan bahçe mesafesi 2m

758/11	1094.73	383.15	1915.77	2490.50	<b>317.47</b>	1915.77	2490.50	<b>575.47</b>	
758/4	2156.13	754.64	3773.22	4905.18	<b>707.44</b>	3773.22	4905.18	<b>1313.15</b>	
758/10	746.83	261.39	1306.96	1699.05	<b>216.58</b>	1306.96	1699.05	<b>335.51</b>	
758/9	949.39	332.29	1661.44	2159.87	<b>275.32</b>	1661.44	2159.87	<b>481.32</b>	
758/8	1049.31	367.26	1836.29	2387.18	<b>304.30</b>	1836.29	2387.18	<b>506.71</b>	
779/7	571.65	200.08	1000.39	1300.51	<b>165.78</b>	1000.39	1300.51	<b>189.41</b>	Yan Bahçe Mesafesi 3m
779/6	1345.17	470.81	2354.05	3060.27	<b>390.10</b>	2354.05	3060.27	<b>694.03</b>	
780/12	544.33	190.52	952.58	1238.36	<b>157.86</b>	952.58	1238.36	<b>180.377</b>	
780/6	1044.77	365.67	1643.39	2136.41	<b>334.69</b>	1643.39	2136.41	<b>440.29</b>	
780/5	499.39	174.79	873.93	1136.11	<b>144.82</b>	873.93	1136.11	<b>191.41</b>	Yan bahçe mesafesi 3m
780/4	960.42	336.15	1680.73	2184.95	<b>278.52</b>	1680.73	2184.95	<b>439.58</b>	
781/9	791.84	277.14	1385.71	1801.42	<b>229.63</b>	1385.71	1801.42	<b>337.24</b>	
781/8	635.27	222.34	1111.72	1445.24	<b>184.23</b>	1111.72	1445.24	<b>262.80</b>	
781/7	634.87	222.20	1111.02	1444.33	<b>184.11</b>	1111.02	1444.33	<b>235.69</b>	
766/5	394.17	137.96	689.80	896.74	<b>114.31</b>	689.80	896.74	<b>118.65</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
766/2	1233.72	431.80	2159.00	2806.71	<b>357.78</b>	2159.00	2806.71	<b>636.99</b>	
766/4	280.15	98.05	490.26	637.34	<b>81.24</b>	490.26	637.34	<b>70.71</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
767/3	771.75	270.11	1440.53	1872.69	<b>239.23</b>	1440.53	1872.69	<b>353.63</b>	
767/2	297.66	104.18	519.46	675.30	<b>86.57</b>	519.46	675.30	<b>105.57</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
767/1	738.39	258.44	1172.95	1524.84	<b>238.08</b>	1172.95	1524.84	<b>319.22</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2.5m
768/3	4563.45	1597.23	7986.13	10381.96	<b>1552.14</b>	7986.13	10381.96	<b>3080.99</b>	
783/7	4723.76				<b>OKUL ALANI</b>				
783/6					<b>TRAFO</b>				
783/1	637.64	223.17	1115.87	1450.63	<b>184.92</b>	1115.87	1450.63	<b>226.58</b>	
786/1	782.14	273.75	1368.75	1779.38	<b>226.82</b>	1368.75	1779.38	<b>261.31</b>	
787/1	342.32	119.81	599.05	778.77	<b>99.27</b>	599.05	778.77	<b>114.33</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2.5m
787/2	347.33	121.57	607.83	790.17	<b>100.73</b>	607.83	790.17	<b>105.68</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
778/5	317.12	110.99	443.97	577.16	<b>91.97</b>	443.97	577.16	<b>111.47</b>	
778/4	793.21	277.62	1218.44	1583.97	<b>289.12</b>	1218.44	1583.97	<b>263.45</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
778/3	410.79	143.78	673.23	875.20	<b>126.96</b>	673.23	875.20	<b>146.44</b>	Yan Bahçe Mesafesi 3m
778/2	299.70	104.89	524.47	681.81	<b>86.91</b>	524.47	681.81	<b>97.19</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
778/1	498.12	174.34	787.88	1024.25	<b>158.83</b>	787.88	1024.25	<b>164.11</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m
775/2	240.63	84.22	421.11	547.44	<b>69.78</b>	421.11	547.44	<b>50.22</b>	Yan Bahçe Mesafesi 2m

775/1	808.98	283.22	1306.54	1698.50	253.44	1306.54	1698.50	333.46	
774/2	1811.82	634.14	2663.14	3462.09	612.44	2663.14	3462.09	769.20	Yan Bahçe Mesafesi 3m
774/1	472.94	165.53	827.65	1075.94	137.15	827.65	1075.94	150.96	Yan Bahçe Mesafesi 2.5m
752/2	416.23	145.68	728.40	946.91	120.71	728.40	946.91	138.57	Yan Bahçe Mesafesi 2m
752/1	353.84	123.84	619.22	804.98	102.61	619.22	804.98	104.88	Yan Bahçe Mesafesi 2m
43/77	2169.01	759.10	3548.69	4613.30	722.02	3548.69	4613.30	1305.34	
43/78	385.61	134.96	674.81	877.26	111.83	674.81	877.26	127.11	Yan bahçe mesafesi 2m
43/129	847.97	296.79	1478.74	1922.36	246.80	1478.74	1922.36	360.63	
43/128	799.75	279.91	1393.95	1812.14	232.89	1393.95	1812.14	356.42	
43/147	496.99	173.95	866.98	1127.07	144.60	866.98	1127.07	176.11	
43/110	690.96	241.84	1209.19	1571.94	200.38	1209.19	1571.94	264.29	
43/109	739.47	258.81	1286.60	1672.58	215.72	1286.60	1672.58	293.92	

Ancak, yerleşim ve yapılaşma koşullarına göre yapı cephesi ya da öneri yapı taban alanı sağlanamayan parsellerde yan bahçe mesafesinde Tablo.1’de de gösterildiği gibi değişiklik yapılmıştır. Söz konusu parseller kapsamında yapı cephesi 7m’nin altında kalan parseller Tablo.2 ve emsale konu öneri yapı taban alanı sağlanamayan parseller Tablo.3’te gösterilmekte olup söz konusu parseller özelinde yapılan değişiklikler raporun devamında detaylı şekilde anlatılmaktadır.

**Tablo.2.**Yapı Cephesi 7m’nin Altında Kaldığı için Yan Bahçe Mesafeleri Değiştirilen Parseller

780 ada 5 parsel
767 ada 1 parsel
774 ada 2 parsel

**Tablo.3.**Emsale Konu Yapı Taban Alanı Sağlanamadığı için Yan Bahçe Mesafeleri Değiştirilen Parseller

722 ada 19 parsel	766 ada 5 parsel	787 ada 2 parsel	778 ada 2 parsel	752 ada 2 parsel
754 ada 8 parsel	766 ada 4 parsel	787 ada 1 parsel	778 ada 1 parsel	752 ada 1 parsel
758 ada 12 parsel	767 ada 2 parsel	778 ada 4 parsel	775 ada 2 parsel	43 ada 78 parsel
779 ada 7 parsel	767 ada 1 parsel	778 ada 3 parsel	774 ada 1 parsel	

Kızılpınarı Caddesi’nin batısında bulunan; aynı zamanda D-400 Karayolu’na (Mersin–Antalya Çevre Yolu) cephesi olan 722 ada 1 ve 22 no.lu parseller için 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren Kızılpınarı Caddesi’ne ilişkin hazırlanan uygulama imar planı değişikliğindeki yapılaşma ve yerleşme koşulları korunmuş ve yan bahçe mesafesinde bir

değişiklik yapılmamıştır. 722 ada 15, 19 ve 12 no.lu parseller ise sadece Kızılarpınarı Caddesi'ne cepheli olup 722 ada 15 ve 12 no.lu parsellerde emsal ve emsal harici %10 hak yapı taban alanında sağlandığı için yan bahçe mesafelerinde değişiklik yapılmamıştır. Ancak, 722 ada 19 no.lu parselde ise yapılaşma koşullarıyla emsal yapı taban alanında sağlanamadığı için yan bahçe mesafesi 2,5m'ye düşürülmüştür. Böylece hak sahibinin emsal ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanması sağlanmıştır.

754 ada 13, 12, 11, 17, 18 ve 9 no.lu parsellerde yapılaşma koşullarıyla emsal ve emsal harici %10 hak yapı taban alanında sağlandığı için yan bahçe mesafelerinde değişiklik yapılmamıştır. Buna karşın; 754 ada 8 no.lu parselde Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşullarıyla birlikte emsal ve emsal harici %10 hak yapı taban alanında kullanamamaktadır. Bu nedenle; yan bahçe mesafesi parselin kuzeyinde 2m, batısında ise 3m olarak belirlenmiştir. Böylece, hak sahibinin emsal ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanması sağlanmıştır.

753 ada 9, 8, 7 ve 6 no.lu parsellerde plan için belirlenen yerleşim koşulları (ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3,5m) kapsamında hak sahipleri emsal ve emsal harici %10 haklarını yapı taban alanında kullandıkları için yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır.

758 ada 11, 4, 10, 9 ve 8 no.lu parsellerdeki hak sahiplerinin de emsal ve emsal harici %10 hakları yapı taban alanında sağlandığı için yan bahçe mesafelerinde değişiklik yapılmamış; ancak 758 ada 12 no.lu parselde yapı taban alanında emsal hakkını kullanamayan hak sahibinin hakkının korunması için yan bahçe mesafesi 2m'ye düşürülerek emsal ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanılması sağlanmıştır.

779 ada 7 no.lu parseldeki hak sahibi yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşulluyla birlikte yapı taban alanında emsal hakkını kullanabilirken emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanamamaktadır. Bu nedenle; uygulama imar planı değişikliğiyle birlikte yan bahçe mesafesi 3m.'ye düşürülerek söz konusu 779 ada 7 no.lu parseldeki hak sahibinin yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 hakkını kullanması sağlanmıştır. 779 ada 6 no.lu parsel ise parsel büyüklüğünün yaklaşık 1345 m<sup>2</sup> olması nedeniyle yeni ada kenarı ve yapılaşma koşullarıyla da emsalini ve uygulama imar planı değişikliğinde kriter belirlenen emsal harici %10 hakkını da yapı taban alanında kullanabildiği için yan bahçe mesafesinde bir değişiklik yapılmamıştır.

780 ada 12, 6, 5 ve 4 no.lu parsellerdeki hak sahiplerinin her biri Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşullarıyla birlikte emsal ve emsal harici %10 hakkının yapı taban alanında kullanabilmektedir. Ancak, 780 ada 5 no.lu parselin yapı cephesi 7m'nin altında kaldığı için yan bahçe mesafesi 3m'ye düşürülerek yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmıştır.

781 ada 9, 8, ve 7 no.lu parsellerde plan için belirlenen yerleşim koşulları (ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 3,5m) kapsamında hak sahipleri emsal ve emsal harici %10 haklarını yapı taban alanında kullandıkları için yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır.

766 ada 5 no.lu parsel köşe parsel olup büyüklüğü yaklaşık 394 m<sup>2</sup>' dir. Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırıyla birlikte söz konusu parseldeki hak sahibi emsal hakkını yapı taban alanında kullanılamamaktadır. Bu nedenle; 766 ada 5 no.lu parselde yan bahçe mesafesi 2m'ye kadar düşürülmüştür. Yan bahçe mesafesi 2m'ye düşürülmesiyle birlikte emsal hakkını yapı taban alanında kullanılabilen 766 ada 5 no.lu parseldeki hak sahibi, emsal harici %10 hakkını ise tamamı yapı taban alanında kullanılamamaktadır. Ancak, Kızılarpınarı Caddesi'nin yol genişliğinin artırılması kamuya yönelik bir hizmet olduğu ve 766 ada 5 no.lu parselin büyüklüğü de nispeten küçük olduğu için yapı taban alanında sadece emsalin kullanmasında bir sorun görülmeyerek hak sahibinin üst katlarda emsal harici olan hakkını kullanabileceği öngörülmüştür. 766 ada 2 no.lu parselin büyüklüğü yaklaşık 1233 m<sup>2</sup> olmakla birlikte nispeten büyük bir parsel olarak kabul edilebildiği için Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırıyla birlikte hak sahibinin emsal ve söz konusu uygulama imar planı değişikliğinde kriter olarak belirlenen emsal harici %10 hakkını öneri yapı taban alanında kullanabildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır. Ancak, 766 ada 4 no.lu parsel için bu durum söz konusu değildir. 766 ada 4 no.lu parselde öneri yapı taban alanı için gerekli olan alan sağlanmamaktadır. Bu bağlamda; parselin köşe parsel olması ve parsel büyüklüğü yaklaşık 280 m<sup>2</sup> olması söz konusu parselin uygulama imar planı değişikliğinde haklarını tamamıyla kullanamamasına neden olduğunu söylemek mümkündür. Ancak, yol genişliğinin 18m olmasını kapsayan uygulama imar planı değişikliği yapılmamış olsaydı bile 766 ada 4 no.lu parsel meri uygulama imar planına göre parsel içerisindeki mevcut yapısını yıkıp yeniden inşa etmek istemesi halinde yapılaşamayacağı saptanmıştır.

767 ada 3 no.lu parseldeki hak sahibi Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşullarıyla birlikte emsal ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanabilmektedir. Ancak 767 ada 2 no.lu parsel yapı taban alanında emsalini kullanamamakta

olup 767 ada 1 no.lu parsel ise yapı cephesini (7m) ve öneri yapı taban alanını sağlayamamaktadır. Bu nedenle; 767 ada 2 no.lu parselin yan bahçe ve arka bahçe mesafesi 2m, 767 ada 1 no.lu parselin ise yan bahçe mesafesi 2.5m olarak değiştirilmiştir. Bununla birlikte; 19.04.2023 tarihinde askıdan indirilerek yürürlüğe giren Kızılarpınarı Caddesi'ni kapsayan uygulama imar planı değişikliğinde; 767 ada 3 no.lu parselin bitişik doğusunda bulunan ve sehven yapılan hatayla birlikte ticaret-konut alanı olarak işaretlenen alanın kullanım fonksiyonu düzeltilmiştir. Bu bağlamda; söz konusu alanın günlük hayattaki kullanımını da göz önüne alınarak park alanı olarak belirlenmesi öngörülmüştür.

768 ada 3 no.lu parsel, 783 ada 1 no.lu parseller ve 786 ada 1 no.lu parselde Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve belirlenen yapılaşma koşullarıyla birlikte hak sahipleri yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 haklarını kullanılabilmektedir. Bu nedenle; uygulama imar planı değişikliğindeki yapılaşma koşullarında belirlenen yan bahçe mesafesinde (3.5m) değişiklik yapılmamıştır. 783 ada 7 no.lu parselde ise ilkokul alanı yer almakta olup plan notu eklenmesine ilişkin ele alınan uygulama imar planı değişikliğinde ilkokul alanının çekme mesafeleri Kızılarpınarı Caddesi'nden yine 10m olarak belirlenirken diğer cephelerden çekme mesafeleri 5m. olarak değiştirilmiştir.

787 ada 1 ve 2 no.lu parsellerde yapı taban alanında emsal sağlanamadığı için yan bahçe mesafelerinde değişiklik yapılmıştır. 787 ada 1 no.lu parselin yan bahçe mesafesi 2.5m olarak değiştirilerek emsal ve emsal harici %10 hakkı yapı taban alanında kullanması sağlanmıştır. 787 ada 2 no.lu parselin ise yan bahçe mesafesi 2m olarak belirlenmiştir. Böylece 787 ada 2 no.lu parselin yapı taban alanında emsali kullanması sağlanmış; buna karşın hak sahibinin emsal harici %10 hakkın tamamını yapı taban alanında kullanması sağlanamamıştır. Ancak, Kızılarpınarı Caddesi'nin yol genişliğinin artırılması kamuya yönelik yapılan bir hizmet olduğu için ve parsel büyüklüğü yaklaşık 347 m<sup>2</sup> olarak nispeten küçük olduğu için 787 ada 2 no.lu parselin de yapı taban alanda sadece emsalini kullanmasında bir sorun görülmemiş ve üst katlarda emsal harici olan hakkının tamamını kullanabileceği öngörülmüştür.

778 ada 1, 2, 3 ve 4 no.lu parsellerdeki hak sahipleri Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşullarıyla birlikte emsal ve emsal harici %10 haklarını yapı taban alanında kullanılamamakta olup yan bahçe mesafelerinde değişiklik yapılmıştır. Bu bağlamda; 778 ada 3 no.lu parselin yan bahçe ve arka bahçe mesafesi 3m, 778 ada 2 no.lu parselin yan bahçe ve arka bahçe mesafesi ise 2m olarak belirlenmiştir. Böylece hak sahiplerinin emsal ve emsal harici %10 haklarını yapı taban alanında kullanması sağlanmıştır. Ancak 778 ada 1 ve 4 no.lu parsellerin köşe parsel olması ve 3 cephede de yola cepheli olması

nedeniyle yan bahçe mesafesi 2m olarak belirlenmesine rağmen emsal hakkını yapı taban alanında kullanamamaktadır. Bu anlamda; 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren Kızılarpınarı Caddesi'ne ilişkin plan değişikliğinde emsal hesabında sehven hata yapıldığı ve söz konusu 778 ada 1 ve 4 no.lu parsellerin emsal hakkını yapı taban alanında tam olarak kullanamadığı anlaşılmıştır. Buna göre; 778 ada 1 no.lu parselin yapı taban alanında yaklaşık 1m<sup>2</sup>, 778 ada 4 no.lu parselin yapı taban alanında ise yaklaşık 7.5 m<sup>2</sup> eksik kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, söz konusu iki parselin emsal haklarının tamamını yapı taban alanında kullanabilmesi için Kızılarpınarı Caddesi'nin hemen güneyinde bulunan ve söz konusu parsellerin cephesi olduğu halihazırda 952 sokak olarak belirlenen 7m'lik yola yaklaşma mesafesi 4m olarak belirlenmiştir. Böylece, 778 ada 1 ve 4 no.lu parsellerin yapı taban alanında emsallerini kullanması sağlanmıştır. Buna karşın; söz konusu parsellerdeki hak sahipleri emsal harici %10 haklarının ise tamamını yapı taban alanında kullanamamaktadır. Ancak, Kızılarpınarı Caddesi'nin yol genişliğinin artırılması kamuya yönelik yapılan bir hizmet olduğu göz önüne alındığı zaman; bahsi geçen durum bir sorun olarak görülmemiş ve üst katlarda söz konusu parsellerin emsal harici olan haklarını kullanabileceği öngörülmüştür.

775 ada 1 no.lu parseldeki hak sahibi Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yapılaşma koşullarıyla birlikte yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 hakkını kullanmaktadır. Bu nedenle yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır. Ancak, 775 ada 2 no.lu parsel için aynı durum söz konusu değildir. Bu bağlamda; parselin köşe parsel olması ve parsel büyüklüğü yaklaşık 240 m<sup>2</sup> olması söz konusu parselin öneri uygulama imar planında haklarını tamamıyla kullanamamasına neden olduğunu söylemek mümkündür. Ancak, yol genişliği 18m olmasını kapsayan uygulama imar planı değişikliği yapılmamış olsaydı da 775 ada 2 no.lu parsel meri uygulama imar planına göre (imar planı değişikliği öncesindeki plan) parsel içerisindeki mevcut yapısını yıkıp yeniden inşa etmek istemesi halinde yapılaşamayacağı saptanmıştır.

774 ada 2 no.lu parsel emsal ve uygulama imar planı değişikliğinde kriter olarak belirlenen emsal harici %10 hakkı yapı taban alanında kullanabilmesine rağmen; yapı cephesi 7m'nin altında kaldığı için yan bahçe mesafesi 3m'ye düşürülerek yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmıştır. 774 ada 1 no.lu parseldeki hak sahibi ise uygulama imar planı değişikliğinde belirlenen yerleşim koşullarının uygulanması halinde yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 hakkı kullanamayacağı anlaşılmış olup yan bahçe mesafesi 2.5m olarak değiştirilmiştir. Böylece 774 ada 1 no.lu parseldeki hak sahibinin yapı taban alanında hem emsali hem de



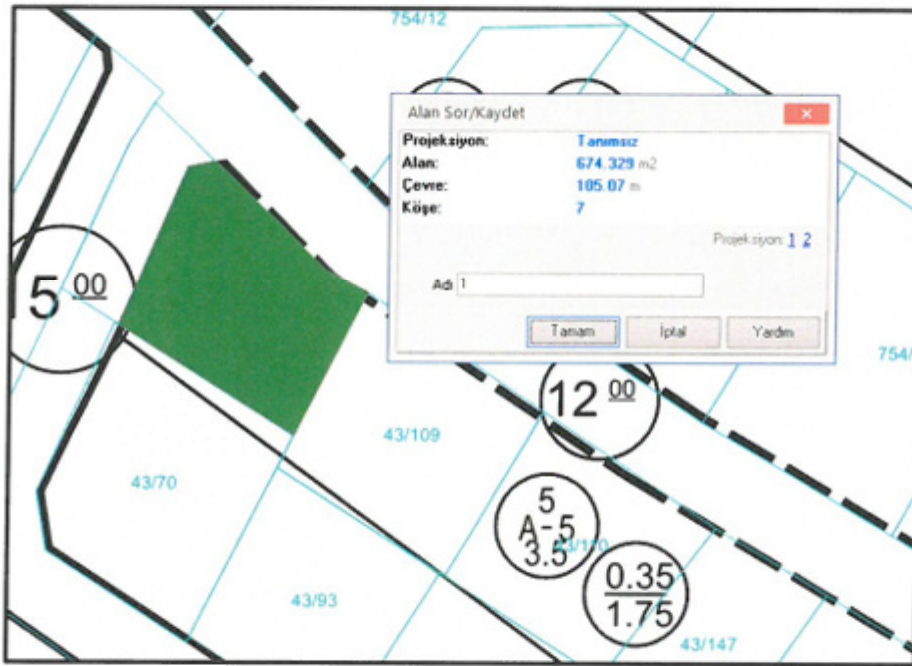
uygulama imar planı değişikliğinde kriter olarak belirlenen emsal harici %10 hakkı kullanabilmesi sağlanmıştır.

752 ada 1 ve 2 no.lu parseller Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı kapsamındaki uygulama imar planı değişikliğiyle birlikte yerleşim koşullarının uygulanması halinde emsal haklarını yapı taban alanında kullanamamaktadır. Bu nedenle; her iki parselinde yan bahçe mesafesi 2m olarak değiştirilmiştir. Böylece 752 ada 2 no.lu parselin yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 hakkı kullanması sağlanmıştır. Buna karşın; 752 ada 1 parselin emsal hakkını yapı taban alanında kullanması sağlanırken emsal harici %10 hakkı kullanması sağlanamamıştır. Ancak, Kızılarpınarı Caddesi'nin yol genişliğinin artırılması kamuya yönelik yapılan bir hizmet olduğu için ve parsel büyüklüğü de nispeten küçük olduğu göz önüne alındığı zaman; 752 ada 1 no.lu parselin de yapı taban alanında sadece emsalini kullanmasında bir sorun görülmemiştir.

43 ada 77 no.lu parseldeki hak sahibi, Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yerleşim koşullarıyla birlikte yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 hakkını kullanmaktadır. Bu nedenle yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır. Ancak 43 ada 78 no.lu parseldeki hak sahibi yerleşim ve yapılaşma koşullarına göre emsal ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanamamaktadır. Bu nedenle; 43 ada 78 no.lu parselin yan bahçe mesafesi 2m olarak değiştirilmiştir. Böylece 43 ada 78 no.lu parselin emsal hakkını ve emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanması sağlanmıştır.

43 ada 129, 128, 147, 110 ve 109 no.lu parsellerdeki hak sahipleri ise Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yerleşim koşullarıyla birlikte yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 haklarını kullanmaktadır. Bu nedenle, yan bahçe mesafelerinde bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak; ele alınan uygulama imar planı değişikliği teklifi kapsamında incelenen 43 ada 69 no.lu parsel için 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren Kızılarpınarı Caddesi'ne ilişkin imar planı değişikliğinde sehven hata yapıldığı anlaşılmıştır. Bu bağlamda; 43 ada 69 no.lu parseldeki hak sahibinin emsal hakkı ile emsal harici %10 hakkını yapı taban alanında kullanması için batı cephesindeki ada kenarının yerinin değiştirilmesine gerek olmadığı anlaşılmış olup ele alınan imar planı değişikliği teklifinde ada kenarı 43 ada 70 no.lu parselin adakenarı sınırıyla aynı hizaya getirilmiş ve yan bahçe mesafesinde değişiklik yapılmamıştır. Bunun yanında; unutulmuş plan notuna ilişkin hazırlanan imar planı değişikliği teklifi kapsamında yapılan incelemede 3194/18.madde uygulaması görmemiş olan 43 ada 69 no.lu parsel için plan notunda belirtilen "...emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanır" ibaresinin uygulanması halinde söz konusu parselin fazla

emsal kullanmasının yolu açılacağı ön görülmüş olup bu durumun engellenmesi adına 43 ada 69 no.lu parcel için toplam inşaat alanı (TİA) belirlenmiştir. Buna göre belirlenen toplam inşaat alanı (TİA) sınırı 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren Kızılarpınarı Caddesi'ne ilişkin imar planı değişikliğinden önceki mevcut hakkı üzerinden hesaplanmış olup söz konusu alanın sınırı ise plan üzerinde belirlenen yol genişlikleri dikkate alınarak 43 ada 69 no.lu parcelin batısında adakenarı sınırından, kuzeyinde (Kızılarpınarı Caddesi cephesi) parcel sınırından alınmıştır (Şekil.8). Bu bağlamda; 43 ada 69 no.lu parcelin alanı 674,329 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup 1,75 olarak belirlenen ve değiştirilmeyen emsal ile çarpılarak söz konusu 43 ada 69 no.lu parcel için 1180 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı (TİA) belirlenmiştir.



Şekil.8. 43 Ada 69 No.lu Parselin Toplam İnşaat Alanı (TİA) Sınırı

Böylece plan notu sonucu söz konusu 43 ada 69 no.lu parcelin fazla emsal alanı kullanmasına neden olacak durum ortadan kaldırılmıştır. Bu duruma ek olarak 19.04.2023 tarihinde askından indirilerek yürürlüğe giren uygulama imar planı değişikliğinde ada kenarı parcel sınırına getirilen 43 ada 186 no.lu parcelin (resmi kurum alanı) ada kenarı değiştirilmemiş olup 43 ada 70 no.lu parcel ile 43 ada 69 no.lu parcelin batı cephesinin tamamı genel otopark alanı olması ön görülmüştür. Böylece terminal (otogar) alanının ihtiyacı olan genel otopark alanının da bir kısmının karşılanması planlanmıştır.

2776 ada 3 ve 4 no.lu parsellerdeki hak sahipleri ise Kızılarpınarı Caddesi cephesindeki yeni ada kenarı sınırı ve yerleşim koşullarıyla birlikte yapı taban alanında emsal ve emsal harici %10 haklarını kullanmaktadır. Bu nedenle, yan bahçe mesafelerinde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sonuç olarak; ele alınan rapor kapsamında; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2023 tarihli ve 216 sayılı kararıyla onaylanan ve 19.04.2023 tarihinde askıdan indirilerek yürürlüğe giren uygulama imar planı değişikliğinde yer alan parsellere ilişkin "*plan onama sınırı içerisinde yer alan Kızlarpınarı Caddesi'ne cepheli parsellerde rızai terk yapılması koşuluyla Toplam İnşaat Alanı(TİA) belirtilmeyen parsellerde emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanır.*" ibaresinin plan notu olarak eklenmesi; böylece, bahsi geçen uygulama imar planında sehven unutulmuş plan notunun tamamlanması öngörülmüştür. . Bununla birlikte "*Plan ile öngörülen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranında yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda plan üzerinde belirlenen arka bahçe mesafesine uyma zorunluluğu aranmaz Bu gibi durumlarda; "Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu" nun D. 1.1.5 maddesi uygulanır.*" ibaresi de plan notu olarak eklenmiştir. Aynı zamanda; Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'na onaylanan 12.05.2023 tarihli 32188 sayılı "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in birinci maddesinin a fıkrasında belirtilen "*... asma kat ve binada kapalı çıkma yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.*" ibaresine istinaden "*plan onama sınırı içerisindeki TİCK alanlarında asma kat yapılamaz (Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu' ndaki D.2.9 maddesi uygulanamaz)*" ibaresinin plan notu olarak eklenmesi öngörülmüştür. Bütün bunların yanında; 19.04.2023 tarihinde askıdan indirilerek yürürlüğe giren Kızlarpınarı Caddesi'ni kapsayan ve "*plan onama sınırı içerisinde yer alan Kızlarpınarı Caddesi'ne cepheli parsellerde rızai terk yapılması koşuluyla Toplam İnşaat Alanı(TİA) belirtilmeyen parsellerde emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanır.*" ibaresinin eklenmesine ilişkin ele alınan meri uygulama imar planındaki hesaplamalar tekrar kontrol edilmesi sonucunda 778 ada 4 no.lu parsel ve 778 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin emsal hesabında sehven hata yapıldığı ve emsal hakkını yapı taban alanında tam olarak kullanamadığı anlaşılmıştır. Buna göre; yan bahçe mesafesi 2m ve yerleşim koşulu ayrık nizam olarak belirlenen 778 ada 4 no.lu parsel ve 778 ada 1 no.lu parsel için Kızlarpınarı Caddesi'nin hemen güneyindeki ve söz konusu parsellerin cephesi olduğu halihazırda 952 sokak olarak belirlenen 7m'lik yola yaklaşma mesafesi 4m olarak belirlenmiştir. Böylece söz konusu iki parselin emsale konu yapı taban oturma alanlarının sağlanması öngörülmüştür. Aynı zamanda; 43 ada 69 no.lu parsel kapsamında sehven hata yapıldığı anlaşılmış olup 43 ada 69 no.lu parselin batı yönünde genişletilen adakeneri 43 ada 70 no.lu parsel ile aynı hizaya getirilmiş ve söz konusu parselin terk alanı fazla olmasına karşın "*...emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanır*" ibaresinin uygulanması halinde fazla emsal kullanılmasını

engellemek için planı değişikliklerinden önceki mevcut hakkı üzerinden 43 ada 69 no.lu parsel için toplam inşaat alanı (TİA) belirlenmiştir. Bu bağlamda; ele alınan uygulama imar planı değişikliği teklifiyle birlikte 03.01.2023 tarihli ve 78 sayılı kararla Alanya Belediye Meclisi tarafından uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2023 tarihli ve 216 sayılı kararıyla onaylanan uygulama imar planında sehven unutulmuş plan notu ile sehven yapılan hata düzeltilmiş ve 12.05.2023 tarihli 32188 sayılı yönetmeliğe de uyumluluk sağlanmıştır.

**Tablo.4.**Saray Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m<sup>2</sup>)

Fonksiyon	Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Fark
Belediye Hizmet Alanı	1725,07	971,327	-753,743
Cami Alanı	467,478	392,532	-74,946
Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	44,540	44,540	0
İlkokul Alanı	4825,135	4688,916	-136,219
Resmi Kurum Alanı	1079,929	661,709	-418,22
Terminal Alanı (Otogar)	112,204	112,204	0
Trafo Alanı	209,611	156,918	-52,693
Ticaret-Konut Alanı	0	43510,057	+43510,057
Yerleşik Konut Alanı	44554,07	594,24	-43959,83
Park Alanı	0	340,21	+340,21
Yol	36467,486	38012,870	+1545,384
<b>TOPLAM</b>	<b>89485,523</b>	<b>89485,523</b>	<b>0</b>

#### Plan Notu:

1. Plan onama sınırı içerisinde yer alan Kızılarpınarı Caddesi'ne cepheli parsellerde rızai terk yapılması koşuluyla Toplam İnşaat Alanı(TİA) belirtilmeyen parsellerde emsale konu inşaat alanı brüt parsel üzerinden hesaplanır.
2. Plan onama sınırı içerisindeki TİCK alanlarında asma kat yapılamaz (Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu'ndaki D.2.9 maddesi uygulanamaz.)
3. Plan ile öngörülen emsale konu yapı taban alanı katsayısı (TAKS) oranında yapı yapılamaması ya da bina derinliğinin 10 metreden az olması durumunda plan üzerinde belirlenen arka bahçe mesafesine uyma zorunluluğu aranmaz Bu gibi durumlarda; "Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu" nun D. 1.1.5 maddesi uygulanır.
4. İmara esas jeolojik etüt ve jeoteknik etüt raporu yapılmadan uygulamaya geçilemez.



*“Antalya İli Alanya İlçesi Saray Mahallesi Kızılarpınarı Caddesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu”* bu rapor ekleriyle birlikte 19 sayfadan oluşmaktadır

PIN Numarası : .....

Meclis Tarihi : .....

Karar Numarası : .....

Oda MDU



Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** :Alanya Belediyesi  
**Mahalle** :Saray Mahallesi  
**Ada/Parsel** :Kızlarpınarı Caddesi güzergahı  
**Ölçek** :1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi, Kızlarpınarı Caddesi güzergahındaki parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 56. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı olarak planlıdır.

Saray Mahallesi, 12m genişliğindeki Kızlarpınarı caddesine cepheli Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanlarının Ticaret-Konut Alanı (TİCK)'na dönüştürülerek, taşıt yolunun 12m'den 18m'ye çıkarılmasına yönelik hazırlanan 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.11.2022 tarih ve 976 sayılı kararıyla; 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği uyarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.03.2023 tarih ve 216 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Sonrasında aynı yere ait Alanya Belediye Meclisinin 04.07.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi, Kızlarpınarı Caddesi güzergahındaki parsellerin yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde; 778 ada 1 ve 4 parsel, 780 ada 5 parsellerin yapılaşmadığı belirtilerek yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmıştır. Cadde güzergahındaki diğer parsellerde de yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri gösterilmiştir. Ancak plan notlarında parsellerin arka bahçe mesafelerine ilişkin hükümler bulunduğundan plan üzerinde gösterilmesinin uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 17.07.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.

