




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

Tarih:05.12.2023

<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 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 208. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 287 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 parseller ve 165 ada 1, 2 ve 3 parsellerin imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 287 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 parseller ve 165 ada 1, 2 ve 3 parsellerin imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.08.2023 tarihli ve 589 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, onama sınırları içerisinde yer alan Cami Lojmanı olarak belirlenen alanın da Ticaret+Konut (TICK) Alanı olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Selçuk SENİRLİ  
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
		2023	03-10-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		287	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-09-2023 E.7058

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.09.2023 tarih ve 18 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü; Tosmur Mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 numaralı parseller ve 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 numaralı parseller ve 165 ada 1, 2 ve 3 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 07.08.2023 tarih ve 589 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile değiştirilerek oybirliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

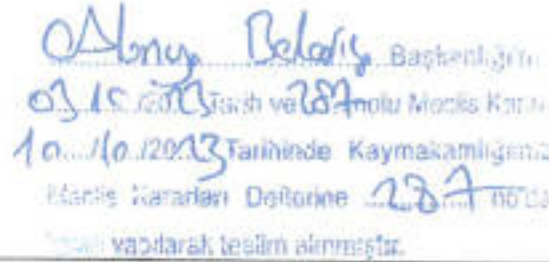
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

  
Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

  
Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

  
Divan Katibi  
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL  
Daimi İşi

  
Başkanlığına  
03.10.2023 tarih ve 287 nolu Meclis Kararı  
10.10.2023 tarihinde Kaymakamlığımıza  
Meclis Kararı Değirine 287 nolu  
olarak vabıtarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA  
İlçe Yazı İşleri  
Müdürü

  
ASL GİBİDİR  
10.10.23  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkanı Yard.







**Antalya İli Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi**  
**109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12**  
**Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller**  
**Uygulama İmar Planı Değişikliği**

---

***Açıklama Raporu***

---



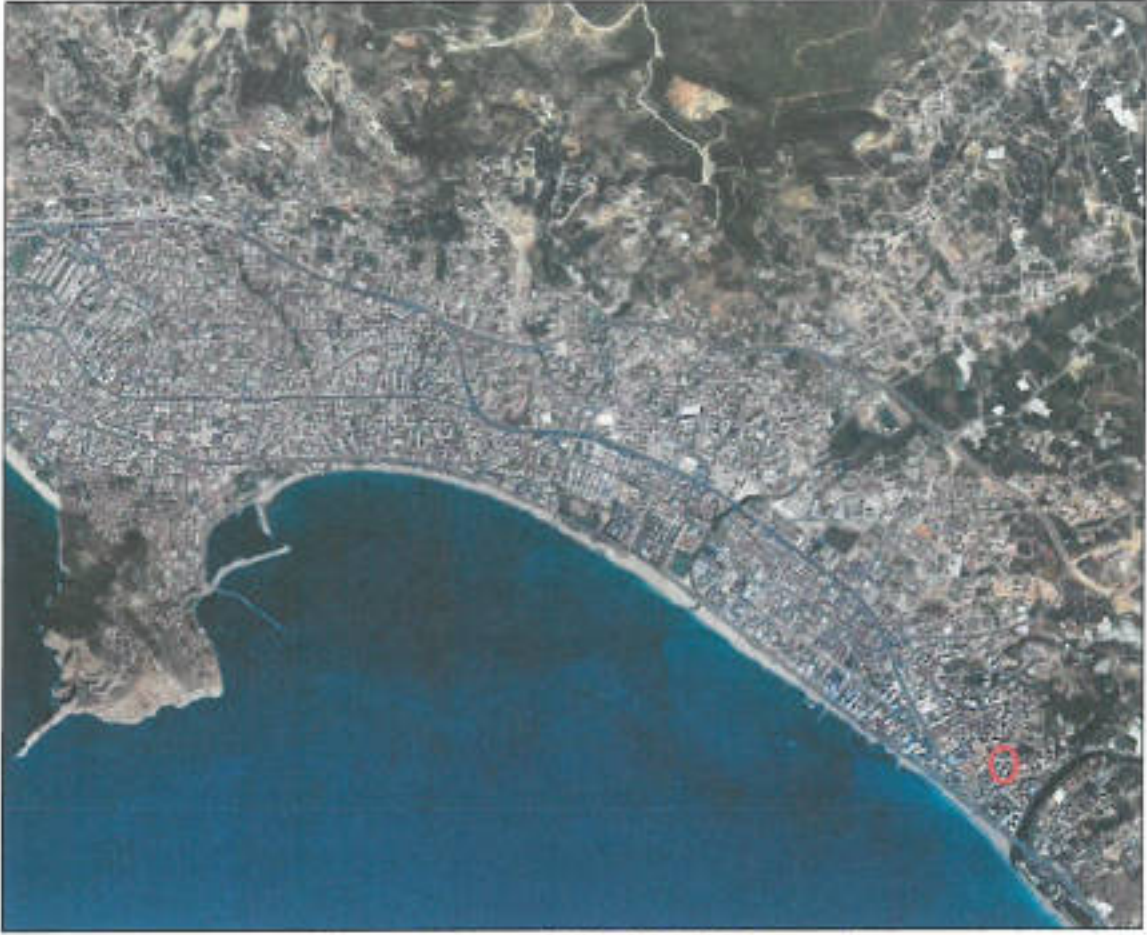
**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ**  
**109 ADA 19,23,24,25 NUMARALI PARSELLER, 118 ADA 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 NUMARALI**  
**PARSELLER, 165 ADA 1,2,3 NUMARALI PARSELLER**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI**

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-D22-A-4-D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; Tosmur mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 numaralı parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 numaralı parseller, 165 ada 1, 2, 3 numaralı parsellerin yer aldığı konut adalarını kapsamaktadır. Söz konusu alan yaklaşık 2.5 hektar büyüklüğündedir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı ( Yakın Uydu Görüntüsü )



Şekil 2. Hava Fotoğrafı ( Uzak Uydu Görüntüsü )

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Plan değişikliğine konu parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi esas alınarak uygulama yapılmak istenmektedir. Harita mühendisi tarafından hazırlanan teknik raporda "Tosmur Mahallesi 16 nolu düzenleme bölgesi içerisinde yer alan 109 Ada 19, 23, 24, 25, 118 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parselleri kapsayan alanda hazırlanan 3194/18, maddde uygulama dosyası hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama dosyasında 118 Ada 2, 119 Ada 19, 165 Ada 1, 2 ve 3 nolu parsellerde daha önce terk işlemi yapılmış ve bu parsellerde yapılaşmalar tamamlanarak kat irtifakına geçilmiştir. Ancak hazırlanan uygulama dosyasında 119 ada 19 nolu parselde imar planı gereğince daha önce yapılan terk işlemine göre belirlenen sınırlar bu uygulama kapsamında 165 ada 2 nolu parselde doğru 3,63 m sınırı değişmektedir. Dolayısıyla 165 ada 2 nolu parselde yapılan binaya çok yaklaşımakta ve daha önce hazırlanan uygulama dosyasında da yapılan itirazlar yönüyle bu uygulamada da devam edeceği anlaşılmaktadır. Ayrıca 118 Ada 3 nolu parsel Maliye Hazinesi adına kayıtlı olup cami lojmanı olarak kullanılmaktadır. Bahse konu parselin doğusunda yer alan 118 Ada 12 ve güneyinde yer alan 118 Ada 2 nolu parsellerde ruhsatlı bina olup kat irtifakına geçilmiş olduğu için bahse konu 118 Ada 3 nolu parsel imar planında yer alan ifraz şartlarına göre 500 m<sup>2</sup> lik alanı oluşturacak yer kalmamaktadır. Yine 109 Ada 25 nolu parsel ile 118 ada 4, 6, 7, 8 nolu parsellerin malikleri aynıdır. Bu malikler 118 ada 4 ve 6 nolu parsellerin olduğu bölgede kendi aralarında hisse çözümünü yapmak istemektedirler. Ancak imar planında tadilat yapılmadan bahsedilen parselasyon taslağı oluşturulamamaktadır.

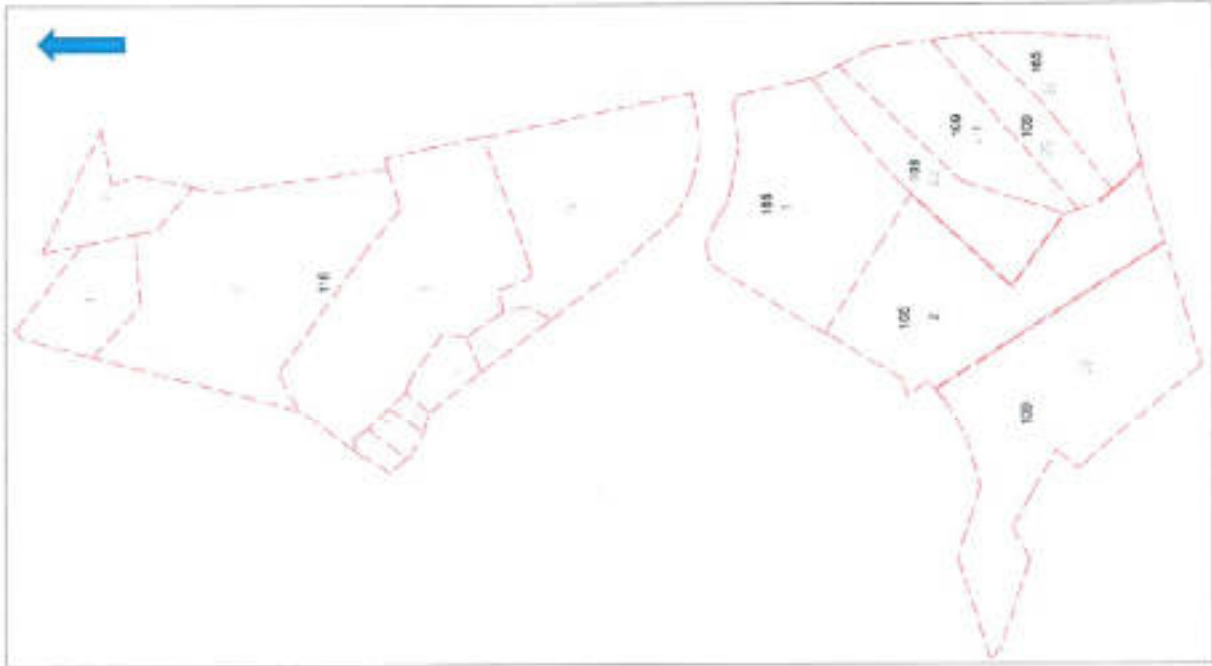
Maliklerin talepleri ve uygulama sahasında yer alan parsellerin önceki terkleri ve bu terklerle ilgili alınan ruhsat ve yapılan yapıların zarar görmemesi, parsel maliklerinin birbirleri arasındaki sınırların mümkün olduğunca korunması amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18, maddde uygulamasına esas teşkil etmek üzere tadilat yapılması zaruri hale gelmiştir." Denmektedir. Bu kapsamda Alanya

Belediyesince konu değerlendirilmiş ve plan tadilatı yapılması uygun görülmüştür. Bu kapsamda 3194/18. Madde uygulamasına esas olacak plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla; 109 Ada 19,23,24,25 Numaralı Parseller, 118 Ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,12 Numaralı Parseller, 165 Ada 1,2,3 Numaralı Parseller olup bu parseller şahıs mülkiyetindedir. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünüldüğünde yaklaşık olarak 2,5 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde; 109 Ada 19 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 118 Ada 2 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet cami lojmanı amaçlı blok, 4 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok ve 1 adet eski ev, 5 numaralı parsel içerisinde 3 adet blok, 6,7 ve 8 numaralı parselleri kapsayan 1 adet blok, 9 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 10 numaralı parsel içerisinde 1 adet ev, 12 Numaralı Parsel içerisinde 1 adet ev, 165 Ada 1 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok, 2 numaralı parsel içerisinde 2 adet blok, 3 numaralı parsel içerisinde 1 adet blok bulunmaktadır. 109 Ada 23, 24 ve 25 numaralı parseller içerisinde ise yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum

### 4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında Mevcut Orta-2 Yoğunlukta (201-250 kişi/ha) kalmaktadır.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Ş.P.





Şekil 6. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Alan içerisinde yapılmak istenen 3194/18. Madde uygulamasının yapılamaması ve hak sahiplerine mevcut ruhsatlı yapılarını koruyacak şekilde düzenleme yapılamaması nedeniyle imar planı değişikliği yapılmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile donatı alanları büyüklükleri korunmuş (kısmen artırılmış) konut alanı ve konut altı ticaret alanları ise kısmen azaltılmıştır. Yapılan plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile güncyedeki adadaki otopark alanı kısmen azaltılmış kuzeydeki adada ise park alanı ise artırılmıştır adaların bu düzeltmeler ile büyüklükleri değiştirilmiş ancak toplamda konut alanında ise artış yapılmamış aksine küçültülmüştür.

Tablo 1: Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Konut Alanı Mevcut Yüksek	11687	11533
Konut+Ticaret Alanı (TICK)	4752	4683
Belediye Hizmet Alanı	560	560
Park Alanı	3504	4123
Yollar	4508	4112
Toplam Alanı	25011	25011





ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ

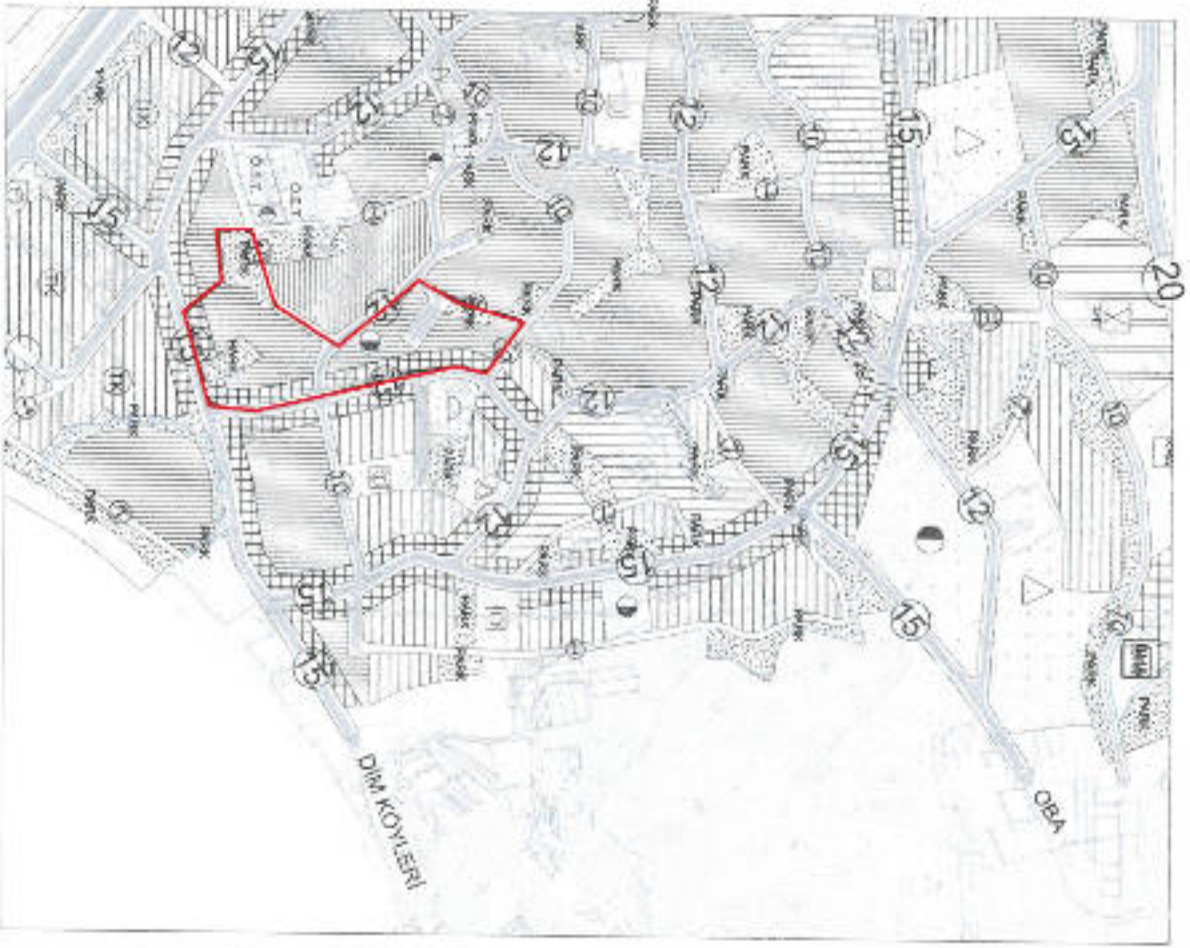
MAHALLE ADI: TOSMUR MAH.

ADA/PARSEL NO:

109 ADA 19.23, 24, 25 NUMARALI PARSELLER  
116 ADA 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 NUMARALI PARSELLER  
185 ADA 1, 2, 3 NUMARALI PARSELLER

PAFTA NO: 028-01-22-A

MEVCUT PLAN



ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

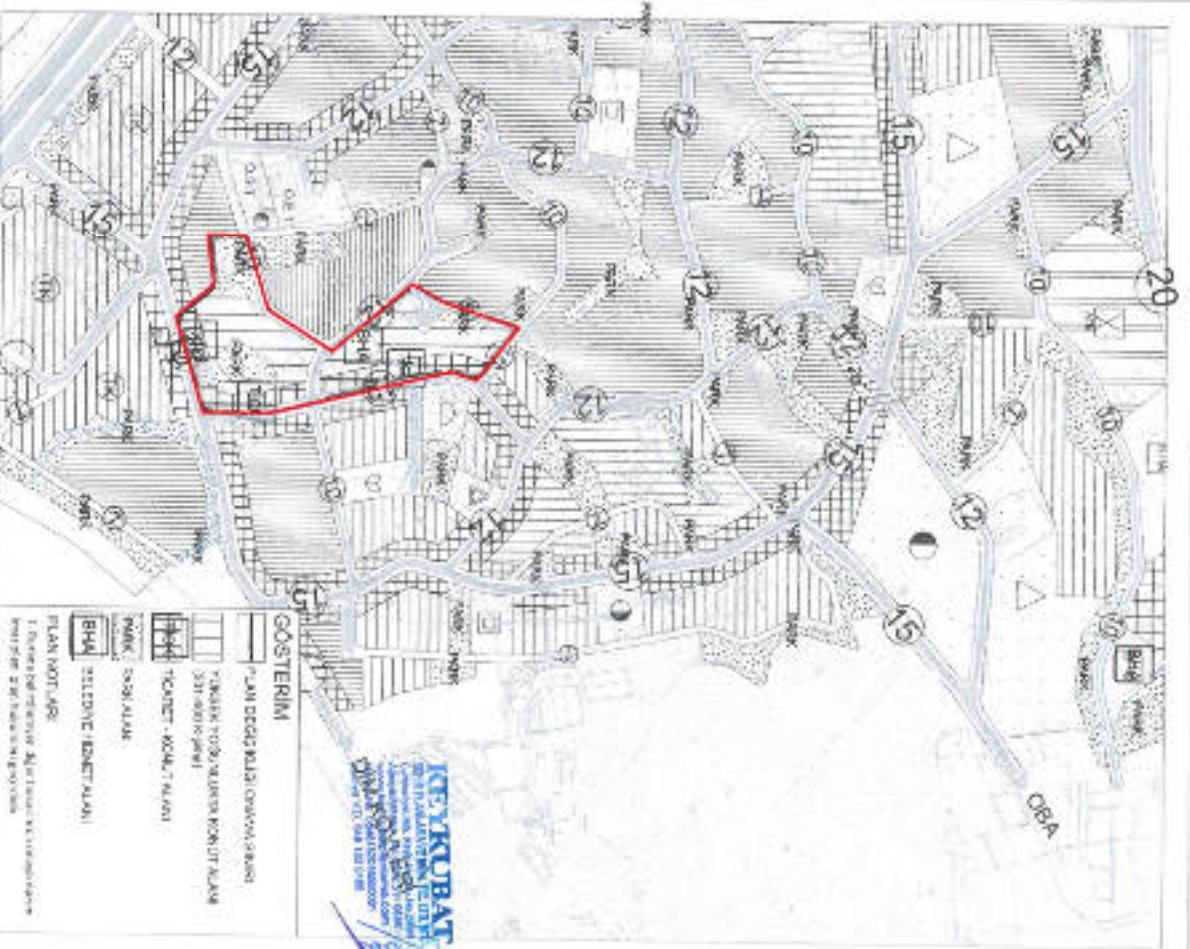
109 ADA 19.23, 24, 25 NUMARALI PARSELLER

116 ADA 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 NUMARALI PARSELLER

185 ADA 1, 2, 3 NUMARALI PARSELLER

MAZMUN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DİĞER BİLGİLERİNİN İZLENİMİ

YENİ İMAR PLANI İZLENİMİ

TOPLAM KAZANÇ ALANI

TOPLAM KAZANÇ ALANI

TOPLAM KAZANÇ ALANI

TOPLAM KAZANÇ ALANI

TOPLAM KAZANÇ ALANI

TOPLAM KAZANÇ ALANI

**İÇİŞİ BAKANLIĞI**  
MİLLÎ VE İZAN KURUMU  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI

**İÇİŞİ BAKANLIĞI**  
MİLLÎ VE İZAN KURUMU  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI  
MİLLÎ İZAN BAKANLIĞI

PLAN NOTLARI  
1. Harita üzerindeki alanlar, ölçümler ve diğer bilgilerin doğruluğundan harita tasarlama sorumludur.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

**Belediye** : Alanya Belediyesi  
**Mahalle** : Tosmur Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 109, 118, 165 nolu adalar  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 2.5 ha

Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 287 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi 109 ada 19, 23, 24, 25 parseller, 118 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12 parseller ve 165 ada 1, 2 ve 3 parsellerin imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 208. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine istinaden uygulamaya yönelik olarak konut ve park alanında düzenleme yapılmış, ticaret alanı ticaret- konut alanlarına dönüştürülmüş ve otopark alanında düzenleme yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarih ve 589 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan açıklama raporunda Maliklerin talepleri ve uygulama sahasında yer alan parsellerin önceki terkleri ve bu terklere göre alınan ruhsat ve yapılan yapıların zarar görmemesi, parsel maliklerinin birbirleri arasındaki sınırların mümkün olduğunca korunması amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasına esas teşkil etmek üzere tadilat yapılması zaruri hale gelmiştir. Denilmektedir.

Ancak Cami Lojmanı olarak planlanan alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret+Konut (TICK) Alanı olarak planlandığından öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da bu şekilde planlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023

Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.