



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

Tarih:03.07.2023

<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 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi, 398 Ada 3 parselde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi, 398 Ada 3 parselde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde yer alan "...Parsel bazında yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükmü gereğince uygun olmadığı 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

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	07-02-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
100			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 31.01.2023 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü' nün; Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup; değiştirilerek ekteki şekli ile 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  
NURI TOKUŞ

Selcan İNAL  
Daimi İşçi

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nı  
07.02.2023 Tarih ve 100 nolu Meclis Kararı  
13.01.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız  
Meclis Kararları Defterine 100 no'da  
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA  
İlçe Yarı İşleri  
Müdürü

ASLI GIBİDİR  
14.02.2023  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkan Yrd.









---

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ  
398 ADA 3 NUMARALI PARSEL

---

UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU





**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**MAHMUTLAR MAHALLESİ 398 ADA 3 NUMARALI PARSEL**  
**UYGULAMA İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28-A-03-D-2-A numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 398 ada 3 numaralı parseli içine alan yaklaşık 451,83 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Mahmutlar Mahallesi Atatürk Caddesi doğu girişinde, Cumhuriyet Cami doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1- Uzak Uydu Görüntüsü



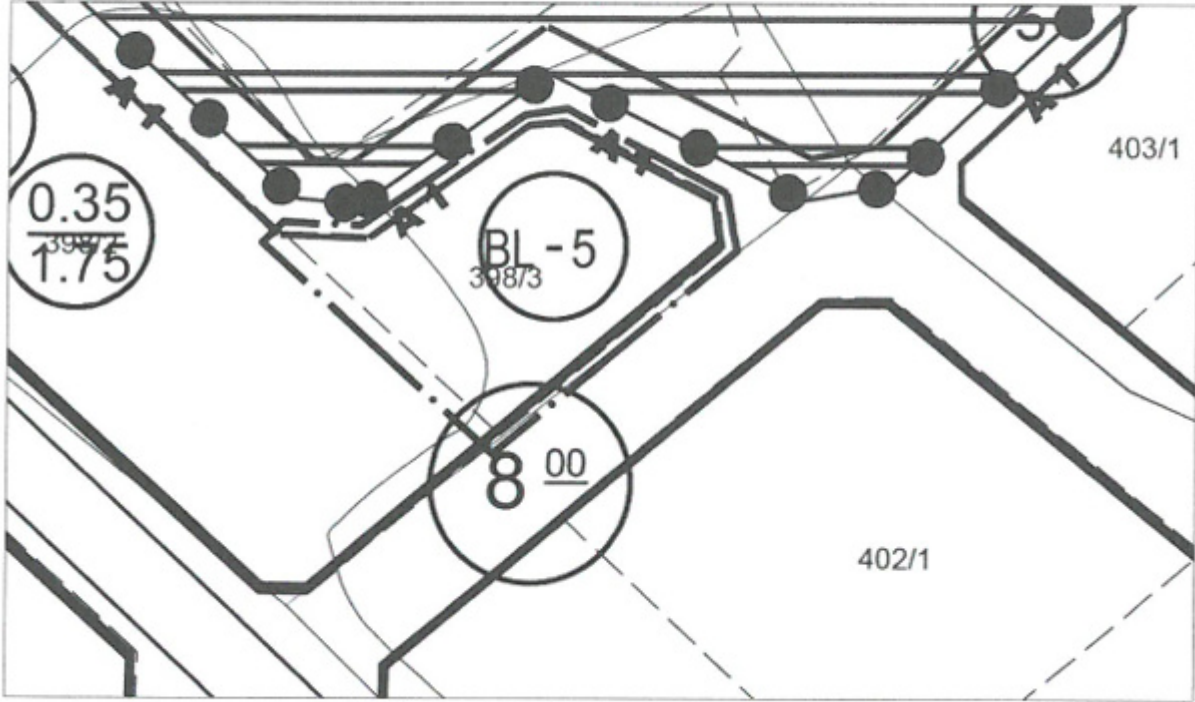


Şekil 2- Yakın Uydu Görüntüsü

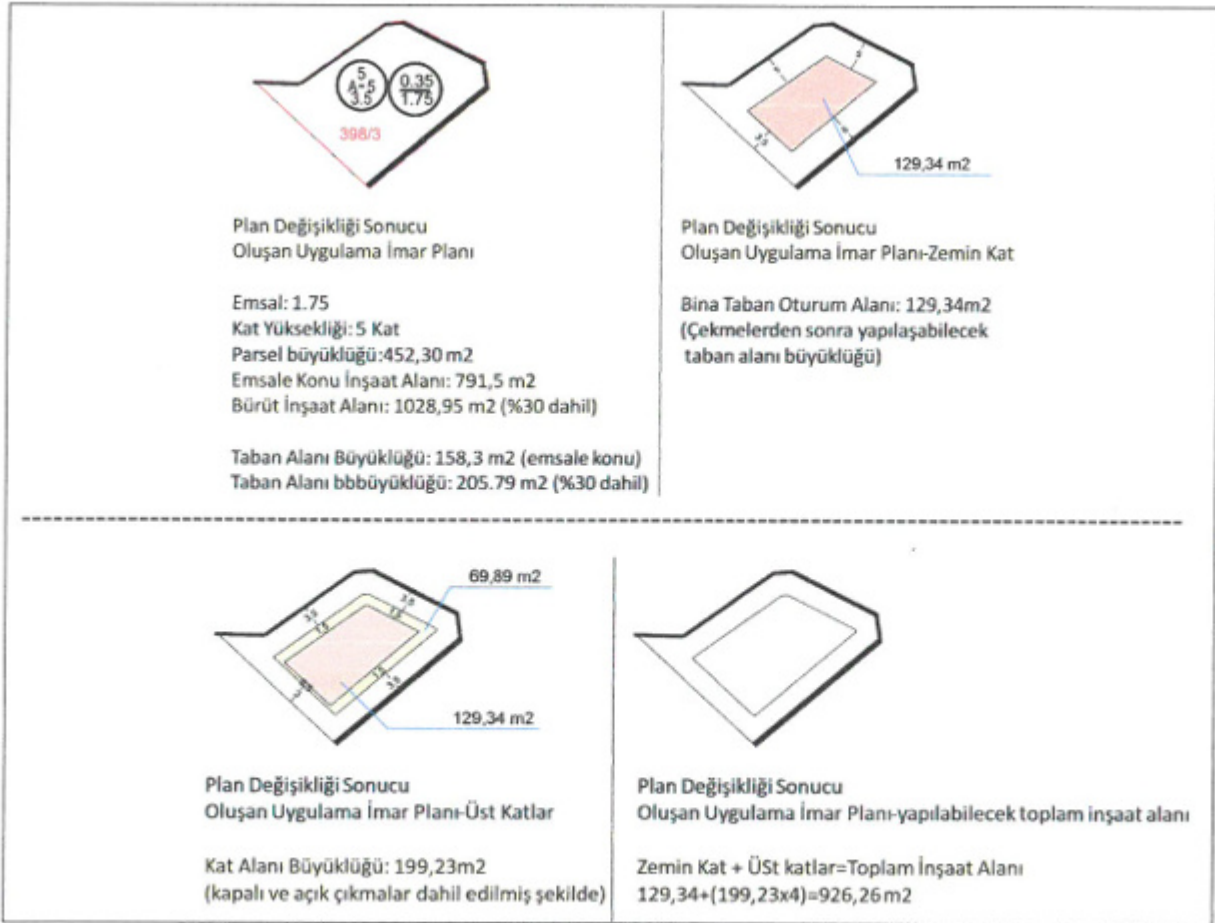
## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 398 ada 3 numaralı parseli kapsamaktadır. Onaylı imar planında söz konusu parsel konut alanı olarak planlıdır. Fiili durumda parsel boş olup içerisinde yapı bulunmamaktadır. Onaylı Uygulama imar planında konut alanı olarak planlı olan parselde yapılaşma koşulu blok nizam (BL-5) 5 kat yapılaşma tanımlanmış ancak parsel içerisinde tanımlı bir blok bulunmamaktadır.

Planda belirtilen yapılaşma koşulu ile çizim tekniği uyuşmamaktadır. Parsel içerisine ayrıık nizam yapılaşma koşulları ile yapı yapılması durumunda parsel yapılaşma hakkının tamamının kullanamamaktadır. Bu nedenle mülga Mahmutlar belediyesi döneminde parselde blok nizam yapılaşma hakkı tanınmıştır. Ancak aradan geçen uzun süreç içerisinde tanımlanan blok sehven kaldırılmıştır. Parsel içerisinde blok nizam yapılaşma tanımlı olmasına karşın onaylı planda parsel içerisinde blok tanımlı değildir.



Şekil 3: Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı



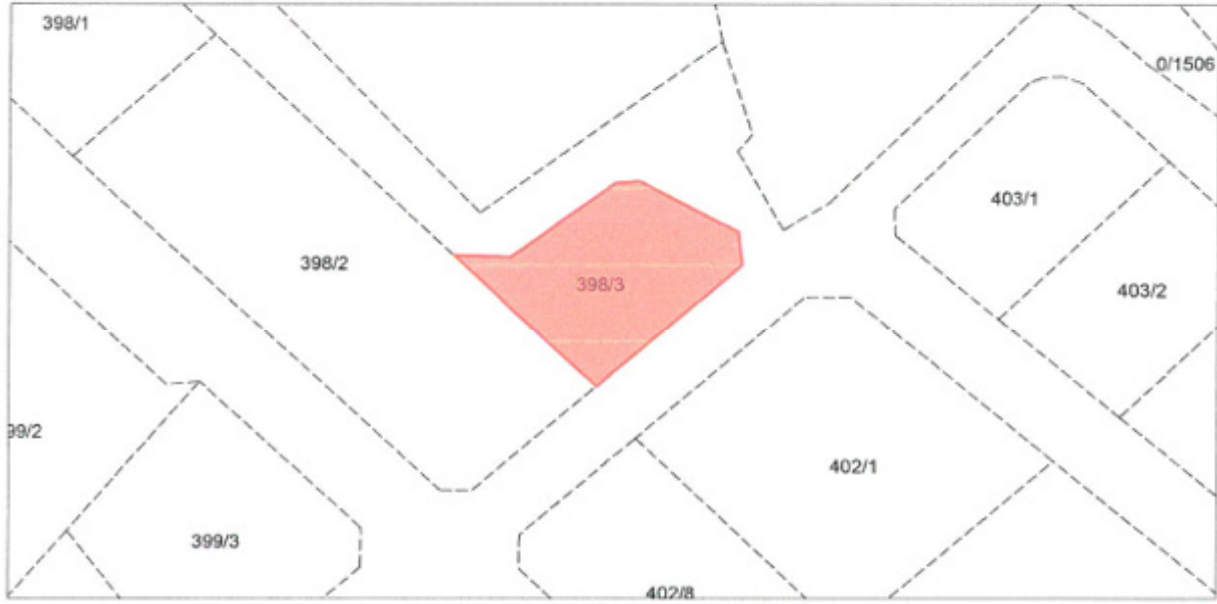
Şekil 4- Ayrıık Nizam Yapılaşma Koşulları ile Yapılaşması Sonucunda Oluşan Taban ve Üst Kat Yapı Alanı büyüklüğü



Parsel ayırık nizam yapılaşma koşulu ile yapılaşması durumunda yapılaşma hakkının tamamını kullanamıyor olması nedeniyle parselin haklarının korunması amacıyla blok nizam yapılaşma koşulu değiştirilmemiş yapılan plan değişikliği ile parsel içerisine yapılaşma hakları korunacak şekilde blok tanımlamak amacıyla plan değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu 398 ada 3 numaralı parselde mevcutta bir yapı bulunmamakla beraber fiili durumda içinde meyve ağaçları vardır. Parsel büyüklüğü 451,83 m<sup>2</sup> olup mevcut imar planlarında konut alanı olarak işlenmiştir.



Şekil 5: Kadastral Durum

### 4. PLANLAMA KARARLARI

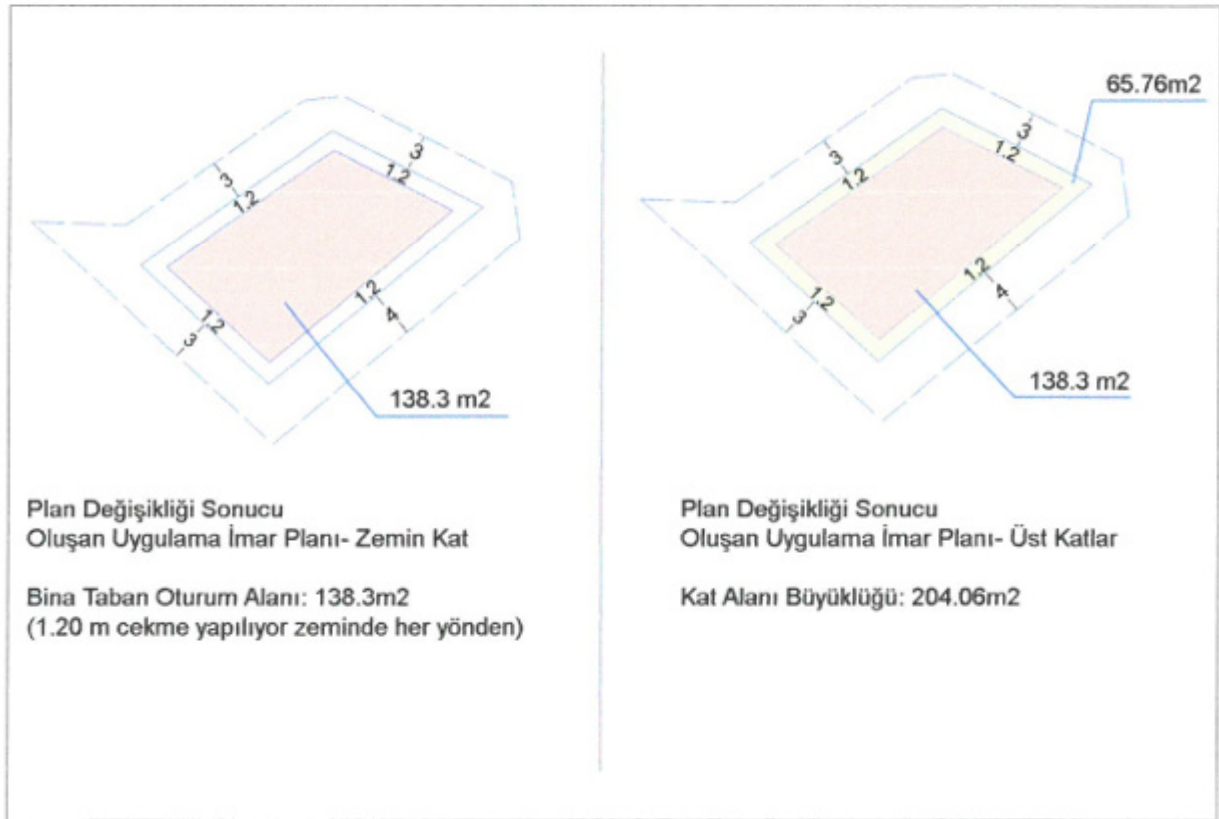
398 ada 3 numaralı parsel 452.30 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Onaylı uygulama imar planında parsel Blok nizam 5 kat yapılaşma koşulu tanımlanmış ancak parsel içerisinde bir blok tanımlanmamıştır. Çevresindeki ve bitişiğindeki parsellerdeki yapılaşma koşulları ayırık nizam emsal (E) 1.75, 5 kattır. Söz konusu emsal ve yapılaşma koşulları ile parselde oluşan toplam inşaat alanı emsale konu kısmı 791.5 m<sup>2</sup>, emsal dışında tanımlı %30'luk inşaat alanı dâhil edildiğinde ise toplam inşaat alanı 1028,95 m<sup>2</sup> olmaktadır. Ancak parselde ayırık nizam yapılaşma yapılması durumunda çekmelerden sonra oluşan toplam inşaat alanı 926.26 m<sup>2</sup> olmaktadır. Toplam inşaat alanında parselde 102.69 m<sup>2</sup> kayıp oluşmaktadır. Bu nedenle parselde sehven kaldırılan bloğun yeniden konması ve BL-5 yapılaşma koşulunun korunması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle parsel içerisinde yeniden blok tanımlanmıştır.

Parsel ayırık nizam yapılaşma koşulu ile yapılaşması durumunda yapılaşma hakkının tamamını kullanamıyor olması nedeniyle parselin haklarının korunması amacıyla blok nizam yapılaşma koşulu değiştirilmemiş yapılan plan değişikliği ile parsel içerisine yapılaşma hakları



korunacak şekilde blok tanımlanmıştır. Tanımlanan blok yollardan ve komşu parsellerden tanımlı çekme mesafeleri değiştirilmiş 8 metrelik yoldan 4 metre, diğer yönlerden ise 3 metre olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu çekme mesafeleri tabanda blokta tüm yönlerden 1.2 metre çekeceği ve üst katlarda çıkma yapacağı için tüm blok zeminde küçülerek çekmeler 1.20 metre artacaktır. Böylelikle zemin katta yapının çekme mesafeleri 8 metrelik yoldan 5.20 metre diğer yönlerden ise 4.20 metre olacaktır.

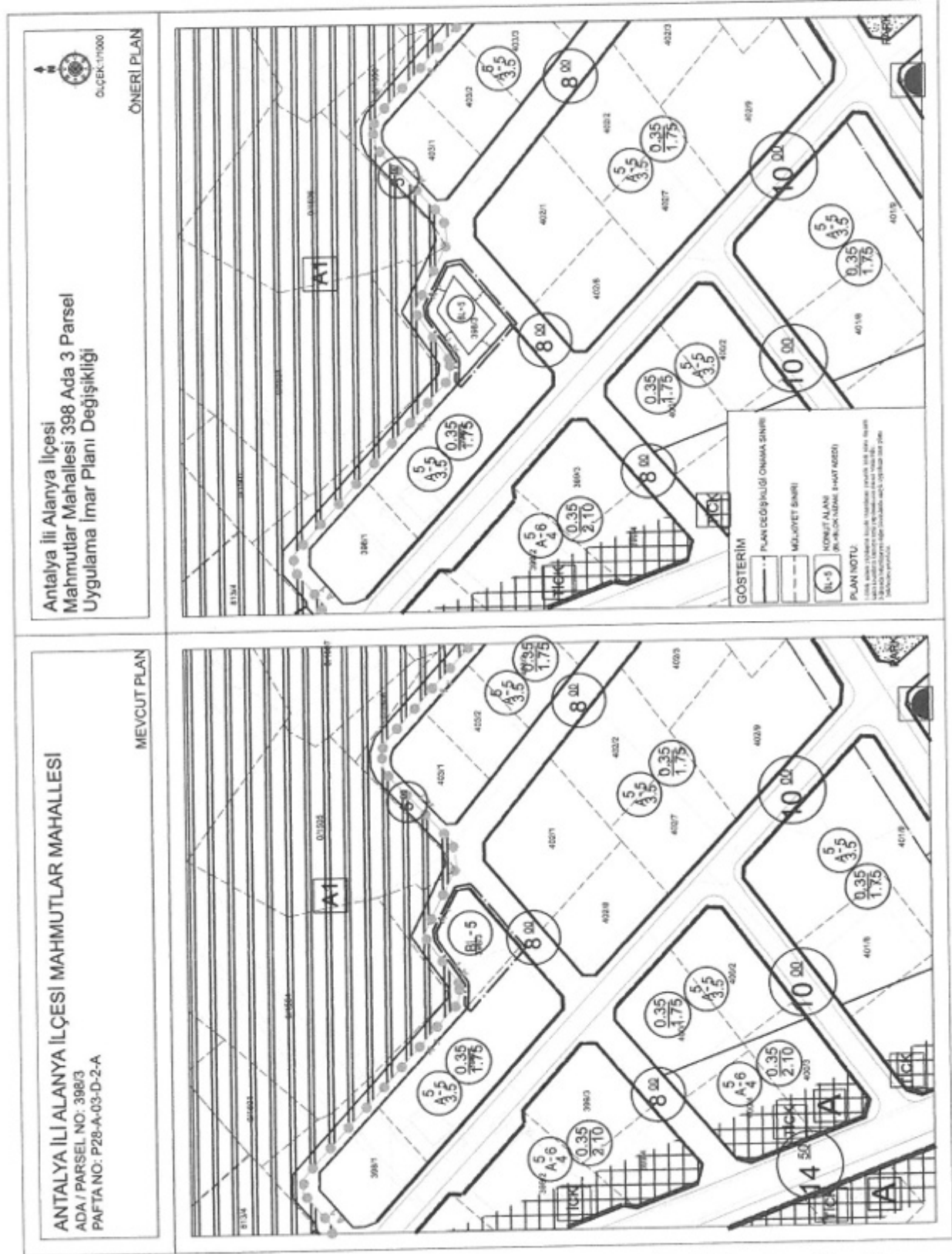
Yapı yaklaşım sınırları belirlenirken ana cadde ve yan yollar (yaya yolları) dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Tanımlanan blok ile zemin kat büyüklüğü (1.20 metre blok sınırından çekilerek hesaplanmıştır.) 138.3 m<sup>2</sup>, üst katlar ise 204.06 m<sup>2</sup> olmakta ve toplam inşaat alanı büyüklüğü (%30'luk artış dâhil) 954.54 m<sup>2</sup> olmaktadır. Yapılan bloğa ilişkin detaylı hesap ve oluşan çekmeler aşağıda verilmiştir.



Şekil 6: Blok Nizam Yapılaşma Durumu Zemin ve Üst Katlar Yapı Taban Büyüklüğü







Şekil 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 398 Ada 3 Numaralı Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

**KEYKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.  
Cumhuriyet Mah. Keykubat Etki No 209/4  
Alanya/Antalya Tel: 0212 511 0050  
www.keykubatplanlama.com  
Ticaret Sicil No: 0549132016000001  
Alanya V.D. 519 132 0105

ÖZGÜR ÇAMURHAN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Ticaret Sicil No: 1105204 Oda Sicil No: 101007

Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.  
İMMOBİLİTE ŞEHİR PLANCILAR ODASI  
Sıra Tescil No: 06 40178  
Mevcut Sokak No: 72  
06430 A. B. Yolu : ANKARA  
Tel : (0312) 426 93 25 467 64 00  
e-mail : planevi@planevi.com.tr  
Muhir V.D. : 130 004 2238  
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR  
Şehir Plancısı SPO 590  
O.D.T.U 1985 23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Mehmet İbrahim KÖKSAL  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip No: 2007-13/00477(G.Ü.)

Enes YILMAZ  
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE  
MECLİSİNCE 07.02.2023 Tarih  
100... Sayılı Kararı ile  
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL  
Alanya Belediye Başkanı





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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Alanya Belediyesi  
**Mahalle** : Mahmutlar Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 398 Ada 3 parsel  
**Ölçek** : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 07.02.2023 tarih ve 100 sayılı kararı ile uygun bulunan, Mahmutlar Mahallesi, 398 Ada 3 parselde yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan parsel 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımındadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı)=0.35; KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)=1.75; Blok nizam, 5 kat yapılanma koşullu konut parseli kullanımında olup ön bahçe mesafesi 5m; yan bahçe mesafesi 3.5m'dir.

Plan açıklama raporunda emsalin kullanılmadığı gerekçe gösterilerek inşaat yaklaşma sınırlarında değişiklik yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği önerisinde ön bahçe mesafesi 5m'den 4m'ye; yan bahçe mesafeleri 3,5m'den 3m'ye düşürülmüştür. Bunun yanısıra; Blok nizam yapılaşma koşulu tanımlanan parselde blok alanı dışında kalan kısımların kamuya terkinin yapılmaksızın ruhsat verilebileceği, belirtilmeyen hususlarda onaylı uygulama imar planı hükümlerinin geçerli olacağına dair plan notları eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.06.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.