

79



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



Sayı : E-90852262-105.03-440127  
Konu : Alanya, Saray Mah. 730/26 P. 1/5000 Nip  
Değ.

03.09.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Saray Mahallesi 730 ada 26 parselin Belediye Hizmet Alanından "Ticaret+Konut Alanına (TİCK)" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : - 1/5000 ölç. NİP değişikliği- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: e6c0b26f-ba3c-4180-ae2d-b7a63ed2cefa

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:

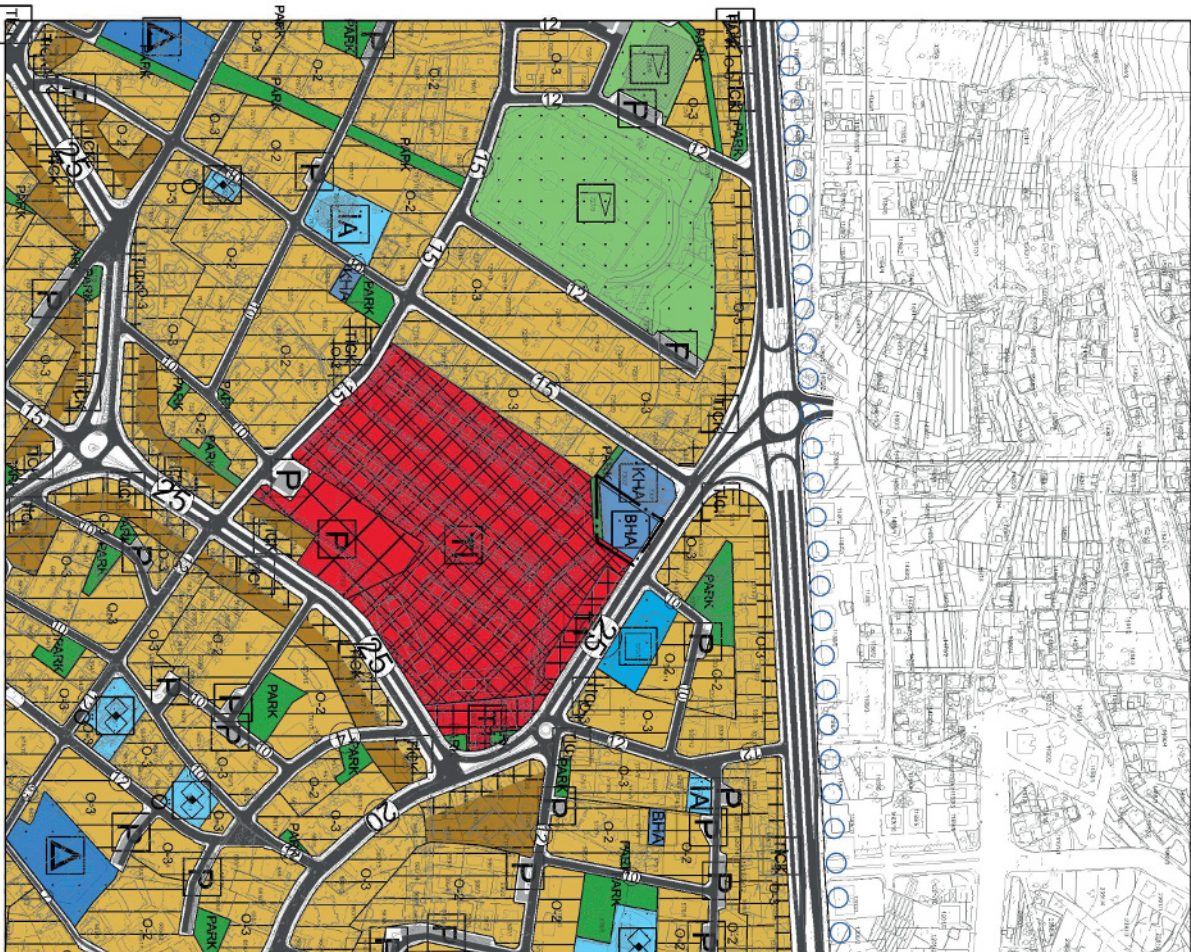


# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:730 ADA 26 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: OZ7-c-20-c

MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

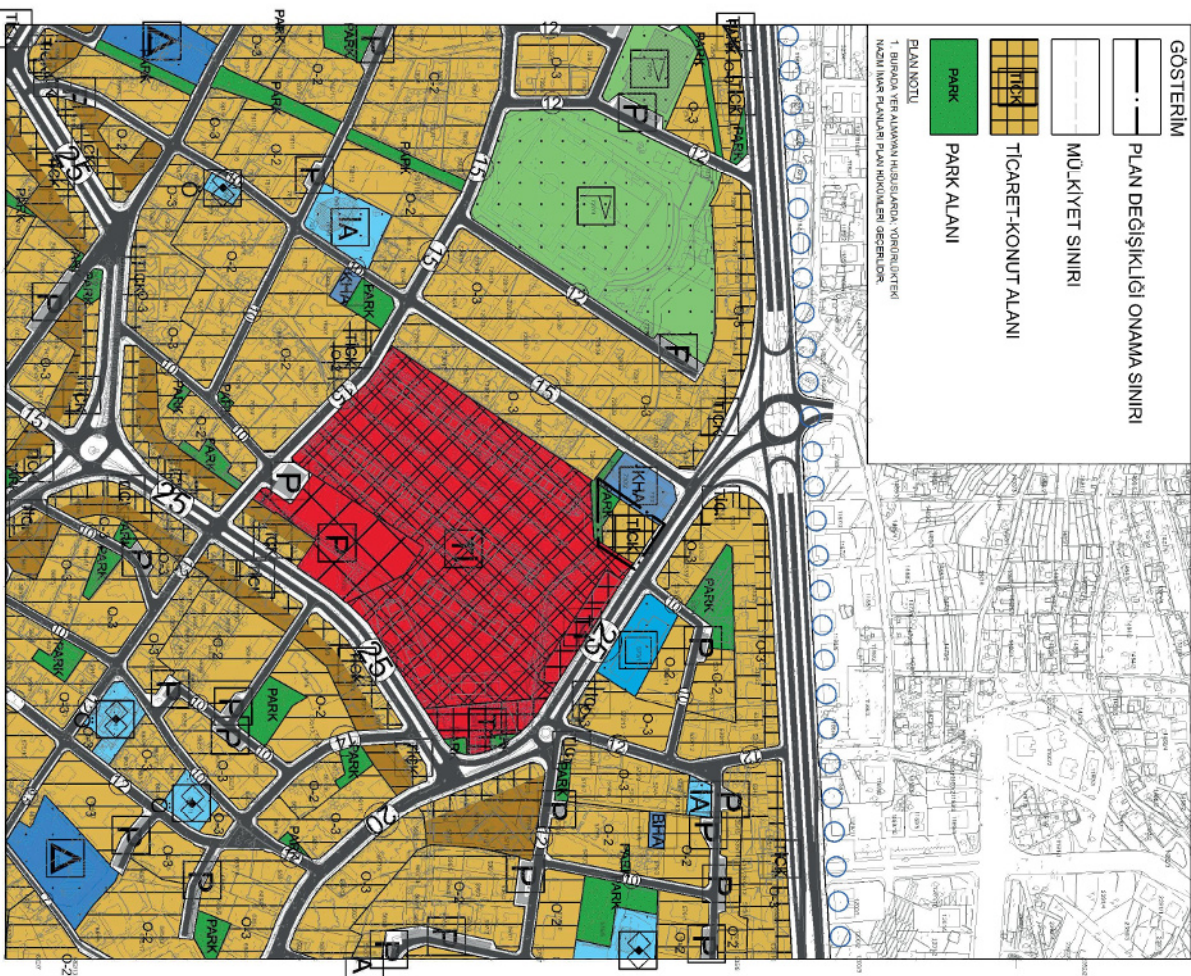
ÖLÇEK:1/5.000  
ÖNERİ PLAN



- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
  - MÜKİYET SINIRI
  - TİCARET-KONUT ALANI
  - PARK ALANI

**PLAN NOTU**

1. BİRİMİN YER ALANINI HESAPLADIKÇA, YÖRÜNGELERDE  
NAZIM İMAR PLANINDA PLAN HANGİSİNİ DEĞİŞTİRİLMİŞ



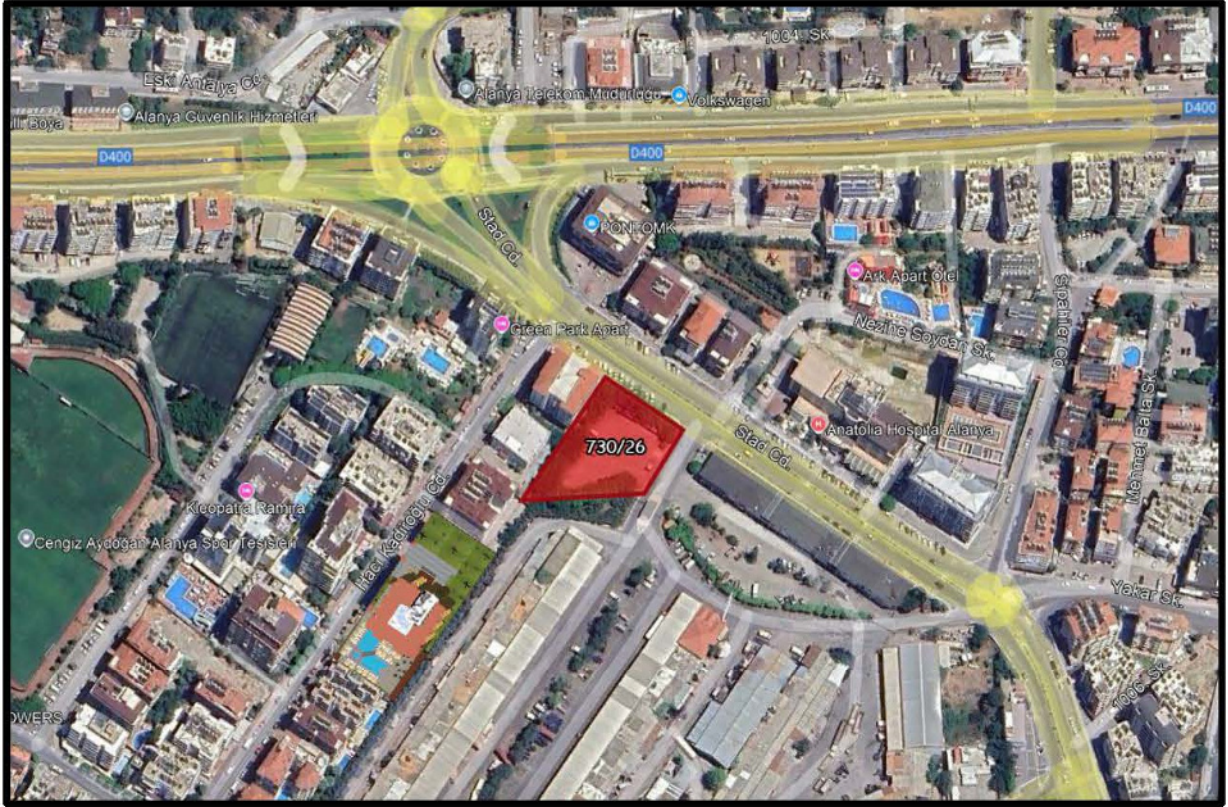
**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**SARAY MAHALLESİ**  
**730 ADA 26 NO.LU PARSELDE**

---

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

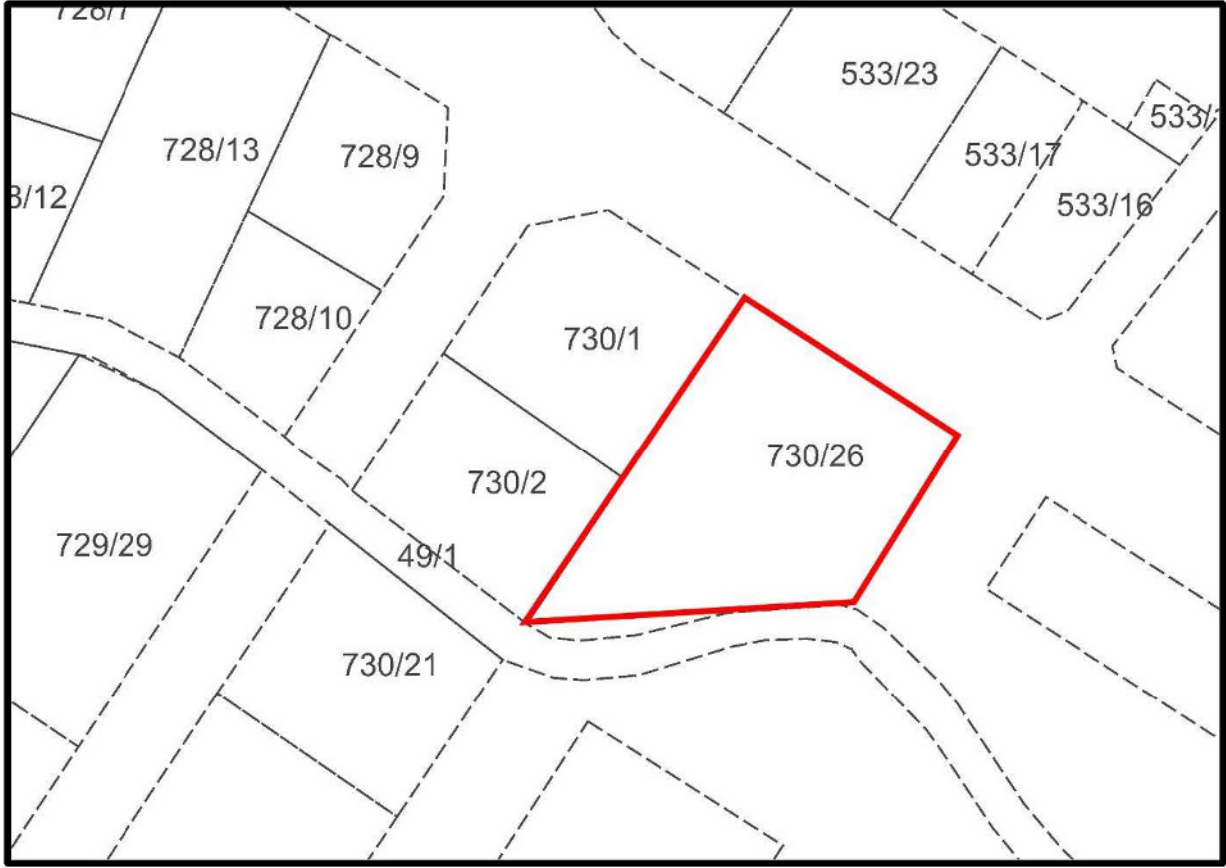
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesi sınırları içerisinde O27-c-20-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftası sınırları içerisinde kalan ve 2284.36 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 730 ada 26 no.lu parselin tamamını kapsamaktadır (Şekil.1). Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifine konu alanın, kuzeyinde 20 metre genişliğinde Stad Caddesi, güney doğusunda Alanya Toptancı Hali, batısında ise Alanya Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile Emniyet Müdürlüğü yer almaktadır.



*Şekil.1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü*

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

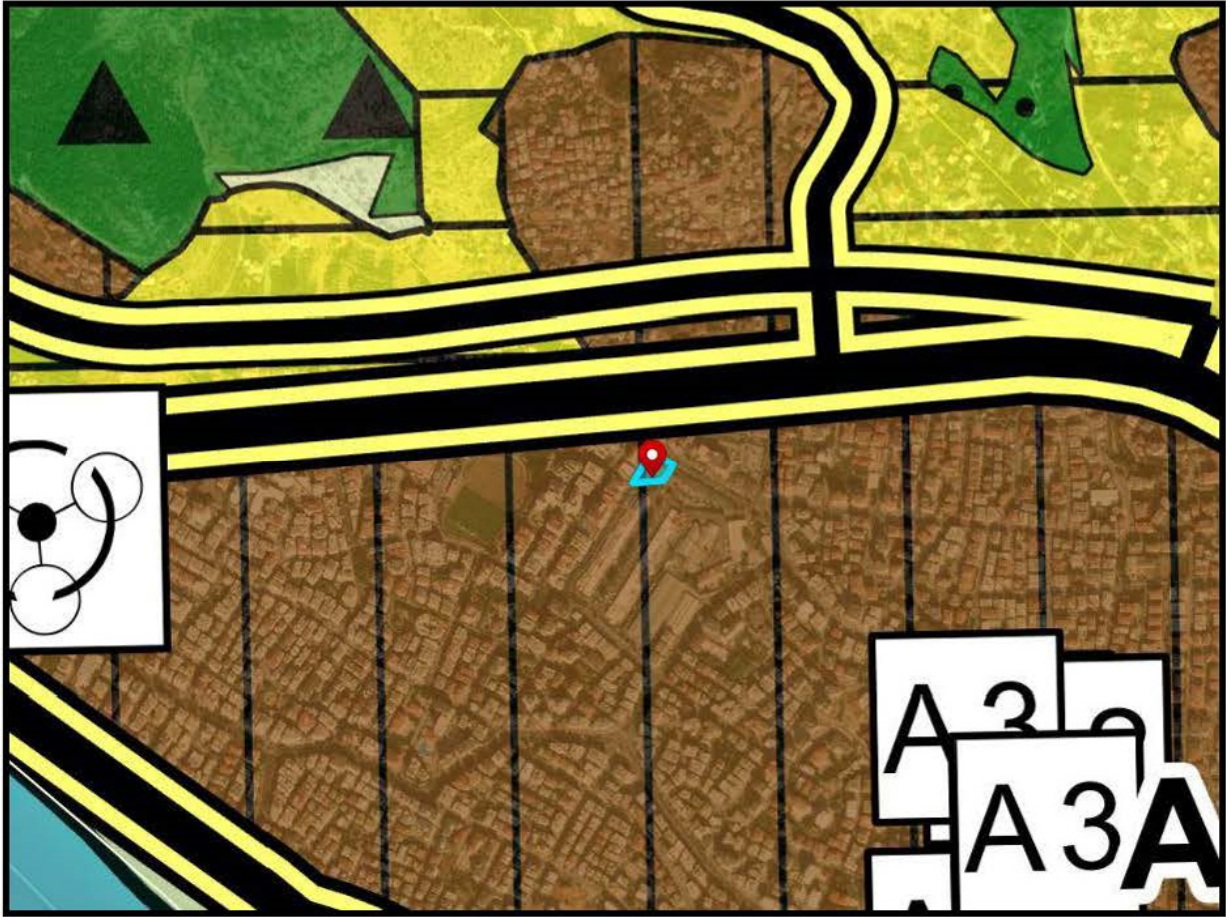
Nazım imar planı değişikliğine konu taşınmazın içerisi boş olup hâlihazırda otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Tapuda “arsa(belediye hizmet alanı)” vasfındadır. Bölgenin imar uygulaması tamamlanmıştır (Şekil.2).



*Şekil.2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki*

### **3. ONAYLI PLAN KARARLARI**

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde "kentsel yerleşik alan", Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise "mevcut orta yoğunluklu konut alanı (151-300 kişi/ha)" olarak tanımlanmıştır (Şekil.3 ve Şekil.4).

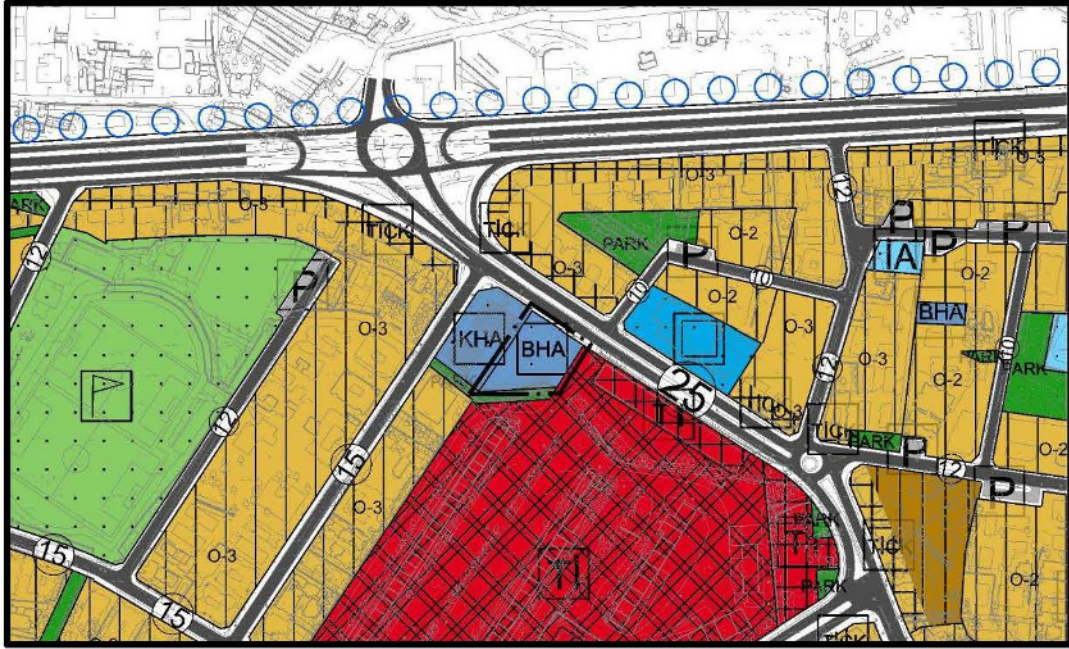


Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 'ndaki yeri

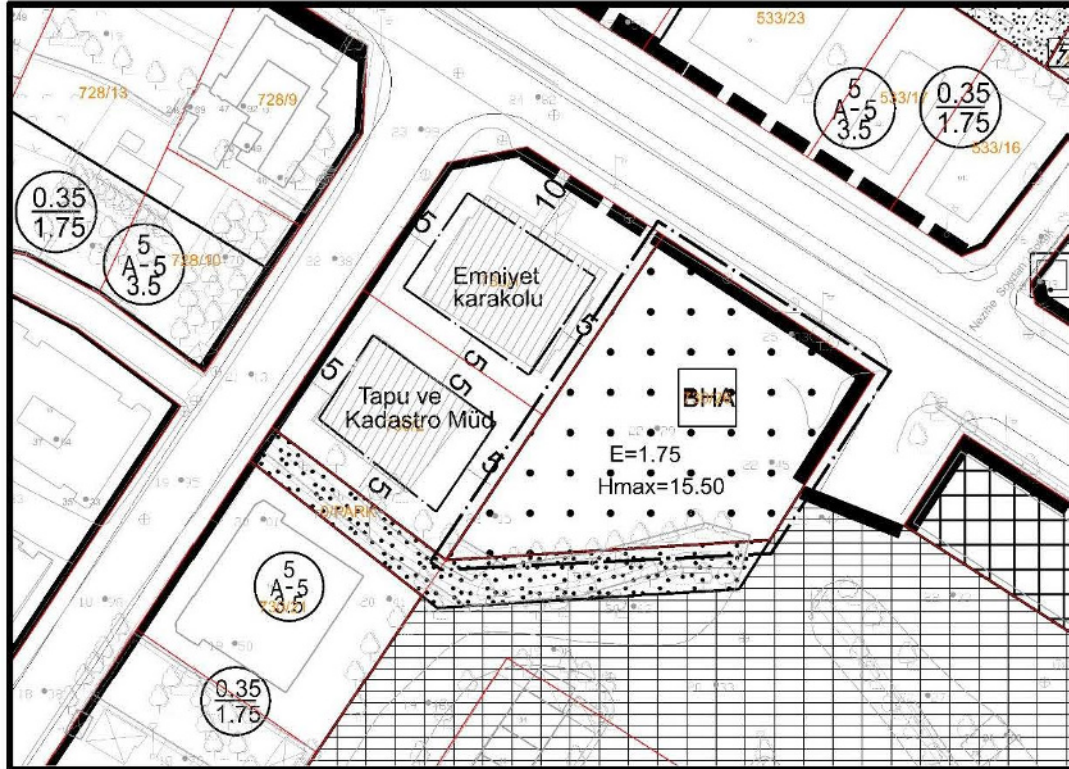


Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 'ndaki yeri

Söz konusu taşınmaz, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında belediye hizmet alanı olarak planlı olup taşınmazın kuzeyinden 20 m genişliğinde taşıt yolu öngörülmüştür. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen belediye hizmet alanı kullanım kararı korunmuştur. Yapılaşma koşulları ise Emsal 1.75, Hmaks 15.50 metre olarak belirlenmiştir. Taşınmazın güneyinden yaklaşık 7 m genişliğinde park olarak planlı kanal bulunmaktadır. (Şekil.5 ve Şekil.6).



Şekil.5. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil.6. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

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

Alanya İlçesi'nin merkez mahallelerinden biri olan Saray Mahallesi, planlı yapılaşmanın başladığı 2004 yılından itibaren hızlı bir gelişim göstererek, 2023 yılı TÜİK verilerine göre 15.731 kişiyle nüfusu en fazla olan ikinci merkez mahalledir. D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun güneyinde kalan mahallenin neredeyse tamamı yapılaşmış konumdadır.

Plan değişikliğine konu parselde komşu taşınmazlar üzerinde, Alanya Anatolia Hastanesi, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Emniyet Müdürlüğü, Toptancı Hali vb. hizmet sektörüne yönelik faaliyetlerin yer alması hem mahallenin kentleşme hızına etki etmiş hem de kentleşme hızına paralel olarak ticaret ve inşaat alt kollarının ön plana çıkmasına sebep olmuştur. Özellikle mahalle içinde yer alan D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, 20 metre genişliğindeki Stad Caddesi, 25 metre genişliğindeki Mehmet Akif Ersoy Caddesi gibi ana yollara cepheli parseller içerisinde yer alan binaların ya tamamı ticaret ya da sadece zeminde ticaret alanı olarak kullanılmaktadır. Buna göre; plan değişikliğiyle birlikte mülkiyeti Alanya Belediyesi'ne ait, kuzeyinde 20 metre genişliğinde Stad Caddesi, güney doğusunda Alanya Toptancı Hali, batısında ise Alanya Tapu ve Kadastro Müdürlüğü ile Emniyet Müdürlüğü yer alan taşınmazın, belediye hizmet alanı kullanım kararının, çevrede yer alan planlama kararlarına uygun olarak ticaret-konut alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmaz, meri 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşulları Emsal 1.75,  $H_{maks}$  15.50 olarak belirlenmiş olup öneri imar planında da korunmuştur. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.maddesinde yer alan "*(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.*" ibaresi esas alınarak nüfus hesabı yapılmıştır.

- 2284.36 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 730 ada 26 no.lu parselde en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayılarak, parselin toplam 685.31 m<sup>2</sup>'si konut alanı olarak öngörülmüştür. Emsal 1.75'e göre toplam inşaat alanı 1199.29 olarak belirlenmiştir.
- Ortalama daire büyüklüğü 100 m<sup>2</sup> olduğu varsayılarak, parselde toplam daire sayısı 11.99 olarak belirlenmiştir.



- TÜİK verilerine göre Alanya İlçesi'nin 2023 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 2.86 olduğu düşünüldüğünde; parselin ticaret-konut alanı olarak planlandığında bölgeye gelebilecek nüfus 35 kişi olarak belirlenmiştir.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na göre açık ve yeşil alanın 350 m<sup>2</sup> olarak planlanması öngörülmüştür.

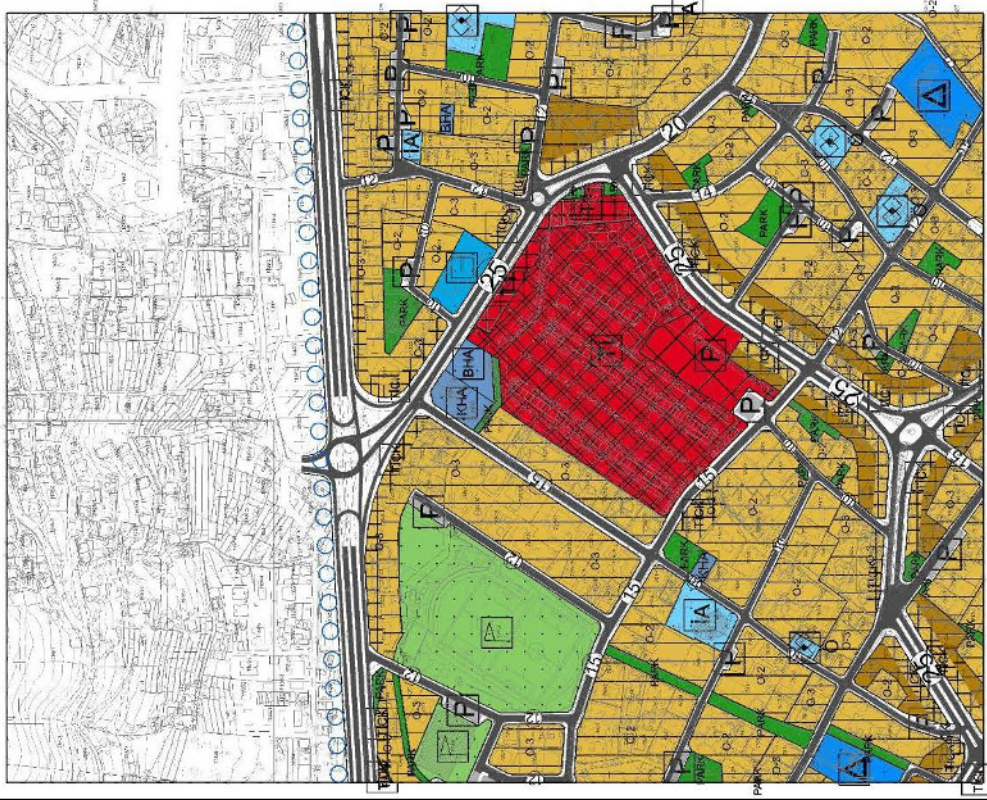
Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 2284.36 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 730 ada 26 no.lu parselin 1934.36 m<sup>2</sup>'si ticaret-konut alanı, 350 m<sup>2</sup>'si park alanı olarak belirlenmiştir.

## ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:730 ADA 26 NO.LU PARSEL

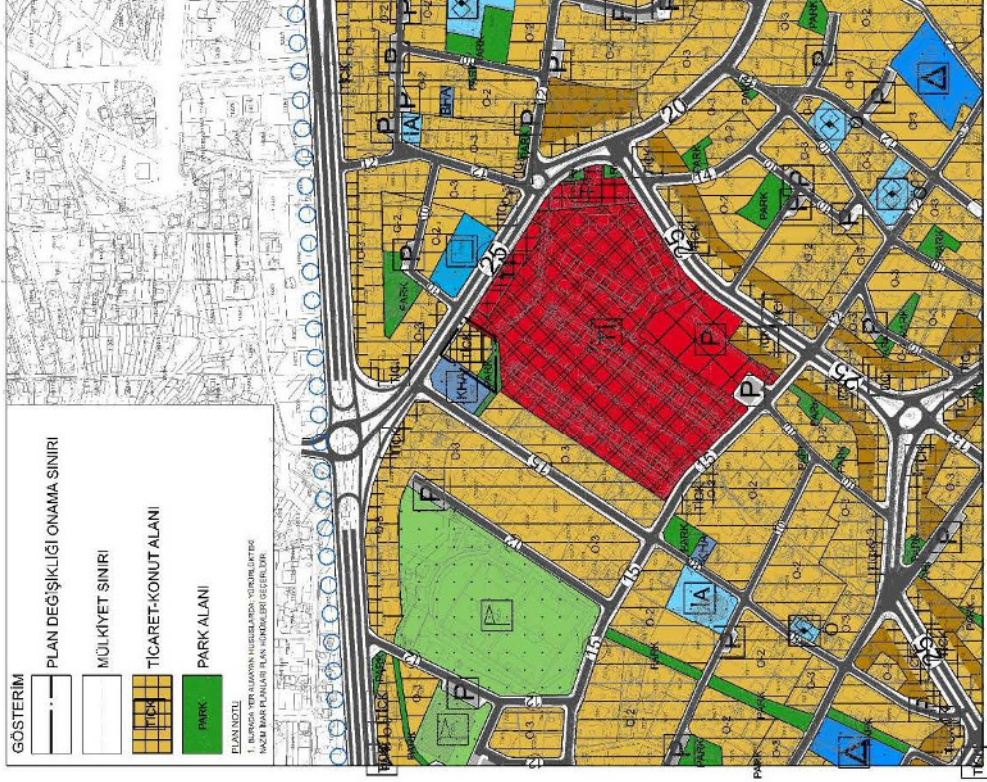
PAFTA NO: 027-c-20-c

**MEVCUT PLAN**



## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/15.000  
**ÖNERİ PLAN**



*“Antalya İli Alanya İlçesi Saray Mahallesi 730 Ada 26 No.lu Parselde Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır*

Hazırlayan

A Grubu Plancı