



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

100  
T.C. ANKARA BAŞBAKANLIĞI

93

Sayı : E-90852262-105.03-377566

07.03.2024

Konu : Alanya, Güller Pınarı Mah. 2838 Ada 2 P ve Çevresinde 1/1000 UİP Değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Alanya Belediye Meclisinin 05.03.2024 tarih 80 sayılı kararı ile uygun bulunan, Güller Pınarı Mahallesi 2838 ada 2 nolu tescilli yapı parselinin kullanım fonksiyonunun belirlenmesine, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 nolu adalarda 18. Madde uygulamasına yönelik tekrar düzenleme yapılmasına ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: İlçe Meclis Kararı - 1/1000 UİP değ.–Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.


Doğrulama Kodu: frm96s-s+BBcF-v61WLP-XfGqtC-IKlbz15v Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Merve BERKMEN  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	<b>Dönemi</b>	<b>Karar Tarihi</b>
		2024	05-03-2024
		<b>Birleşim</b>	<b>Oturum</b>
		1	1
		<b>Karar No</b>	<b>Eki</b>
		80	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-02-2024 E.1159



İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.02.2024 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, 2838 ada 2 nolu parsele fonksiyon tanımlanması ve 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 adaların 3194/18. madde uygulamasına göre düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 25.12.2023 tarih ve 17046 sayılı karar ile onaylanan ekteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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

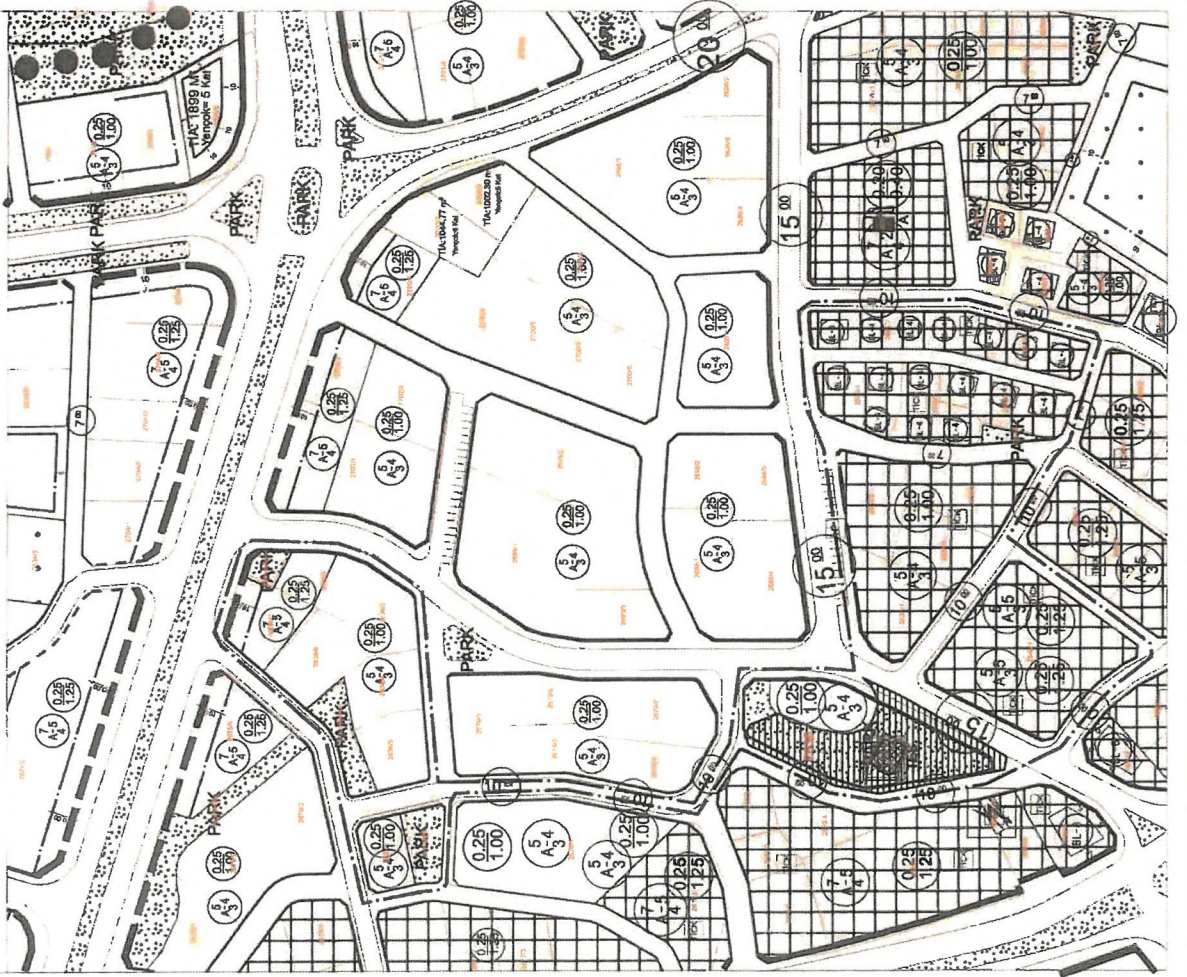
Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURI TOKUŞ

  
ASLI GİBİDİR  
06.03/2024  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkan Yrd.  


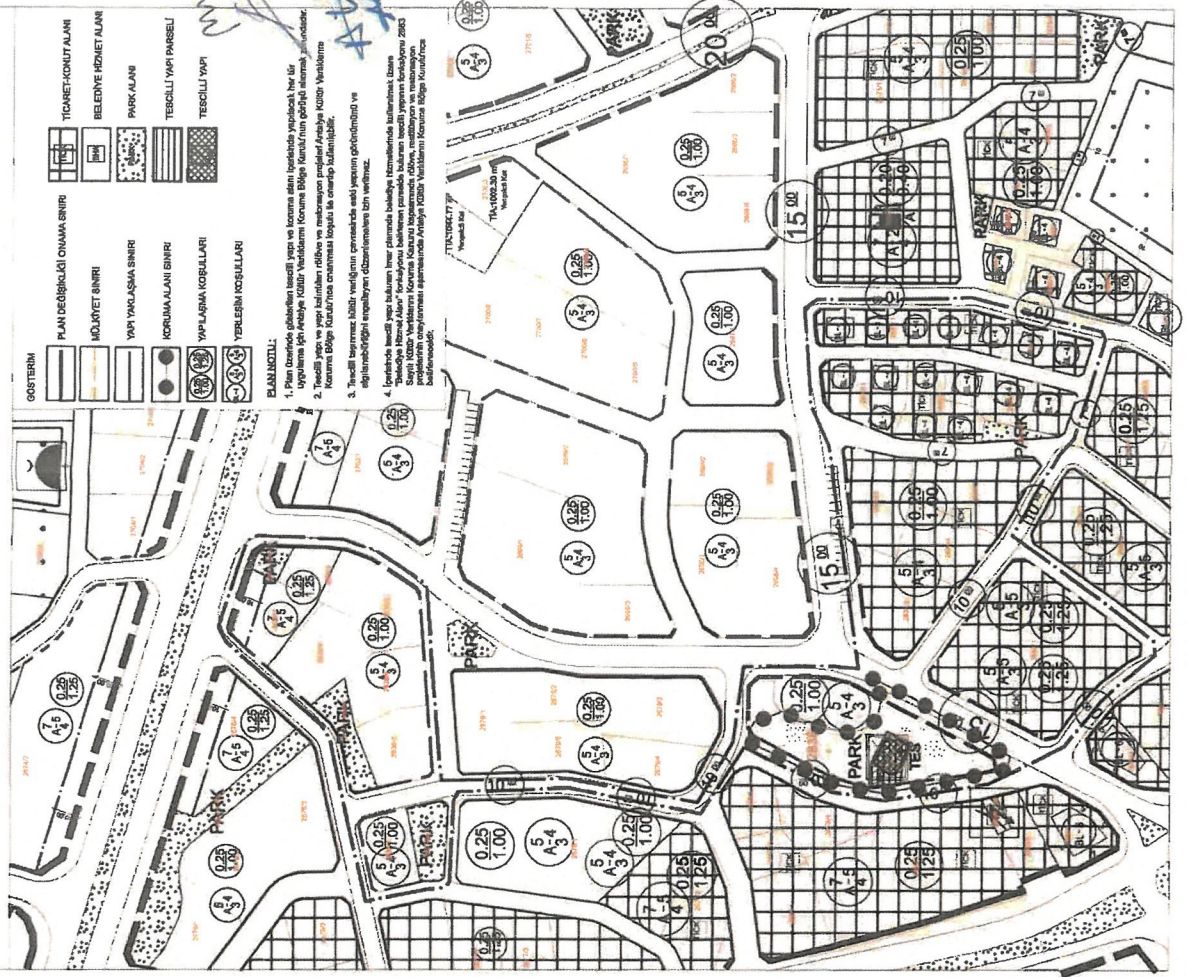
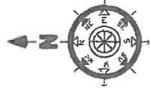
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PINARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO.LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA NO : 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842  
PAFTA NO : O28D16D3C, O28D16D3D, O28D21A2A ve O28D21A2B



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PINARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO.LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ADA NO : 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842  
PAFTA NO : O28D16D3C, O28D16D3D, O28D21A2A ve O28D21A2B



	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	MÜDÜRLÜK SINIRI
	YAPı YIKILMA SINIRI
	KONUT ALANI SINIRI
	YAPILAMA KOŞULLARI
	YERLEŞİM KOŞULLARI
	TİCARET-HİZMET ALANI
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	PARK ALANI
	TESPİTLİ YAPı PARSELİ
	TESPİTLİ YAPı

- PLAN KİMLİĞİ:**
- Plan çerçevesi dışındaki mevcut yapı ve inşaat alanı (mevcut yapılaşma) her tür yapılaşmaya açıktır. Mevcut yapılaşma alanları (mevcut yapılaşma alanları) her tür yapılaşmaya açıktır.
  - Mevcut yapılaşma alanları (mevcut yapılaşma alanları) her tür yapılaşmaya açıktır.
  - Mevcut yapılaşma alanları (mevcut yapılaşma alanları) her tür yapılaşmaya açıktır.
  - Mevcut yapılaşma alanları (mevcut yapılaşma alanları) her tür yapılaşmaya açıktır.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PINARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO.LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN**

---

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

8 8

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Güller Pınarı Mahallesi sınırları içerisindeki Fığla mevkiinde yer almaktadır. Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifi O28D16D3C, O28D16D3D, O28D21A2A ve O28D21A2B pafta sınırları içerisinde bulunan 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 adaları ele almakta olup yaklaşık 3.1 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.2). Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu adalar Alanya Çevre Yolu ile Antalya-Mersin Yolu (D-400)'nun kesişiminde yer almakta olup kuzeyinde Alanya Çevre Yolu ile batısında ve güneydoğusunda Antalya-Mersin Yolu (D-400) bulunurken güneyinde Ahmet Tokuş Bulvarı, güneybatısında ise Hasan Akçalıoğlu Caddesi yer almaktadır (Şekil-1).



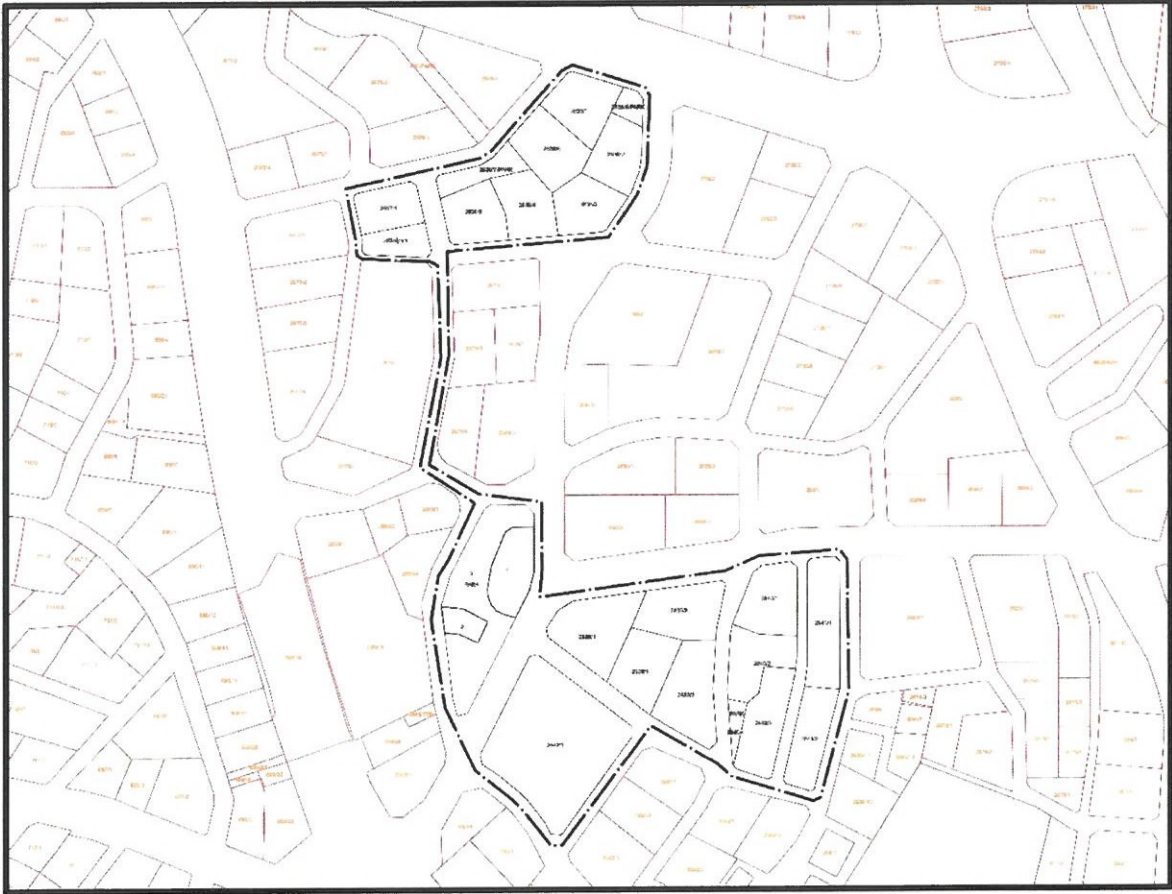
Şekil.1.Planlama Alanının Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil.2.Planlama Alanının Yakından Uydu Görüntüsü

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

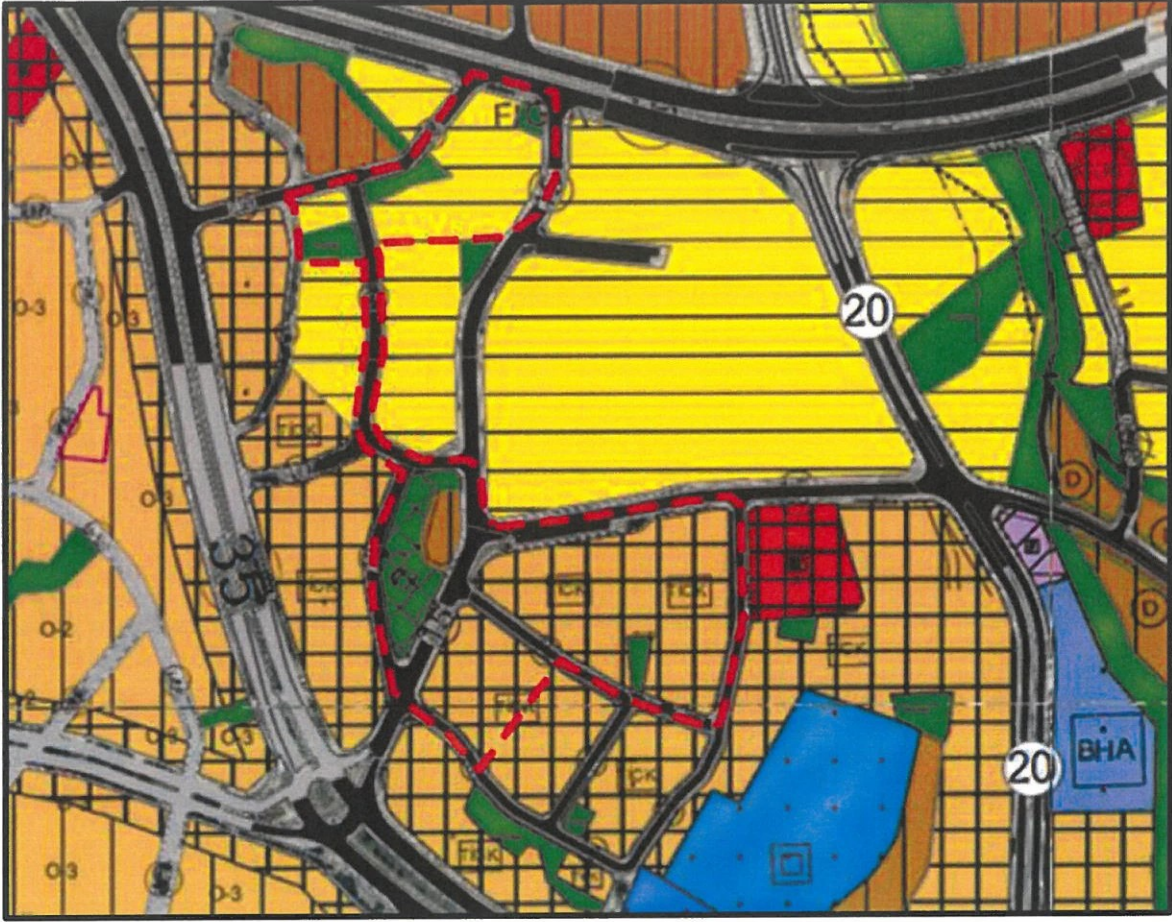
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 2836 ada 1,2,3,4,5,6 no.lu parseller arsa, 2837 ada 1 no.lu parsel arsa, 2838 ada 1 no.lu parsel iki kargir ev ve arsa, 2839 ada 1,2,3,4 no.lu parseller arsa, 2840 ada 1,2 no.lu parseller kargir ev ve arsa, 2840 ada 3 no.lu parsel arsa, 2841 ada 1 no.lu parsel arsa, 2841 ada 2 no.lu parsel kargir ev ve arsa ve 2842 ada 1 no.lu parsel arsa vasfındadır. Arsa vasfında olmayan diğer taşınmazlardan 2836 ada 7,8 no.lu parseller, 2837 ada 2 no.lu parsel, 2838 ada 3 no.lu parsel ve 2840 ada 4 no.lu parsel tapu kaydı bulunmayıp imar planında park alanı olarak tanımlanmışken 2838 ada 2 no.lu parsel içinse meri nazım imar planında park alanı tanımlanmış; ancak meri uygulama imar planında fonksiyon tanımı yapılmamış olup tescilli yapı parseli olduğu bilinmektedir (Şekil.3).



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

## 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazlar meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında; gelişme konut alanı, meskun (yerleşik) konut alanı, ticaret-konut alanı ve park alanı tanımlanmıştır (Şekil.4).



Şekil.4. Planlamaya konu alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen kullanım kararları 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) dışında korunmuştur (Şekil.5). 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) ise meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında park alanı olarak tanımlanmışken (Şekil.4), meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında fonksiyon tanımı yapılmamıştır (Şekil.5). Ancak parsel Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.0.1.2017 tarihli ve 5801 sayılı kararıyla tescilli yapı parseli olarak belirlenmiştir.

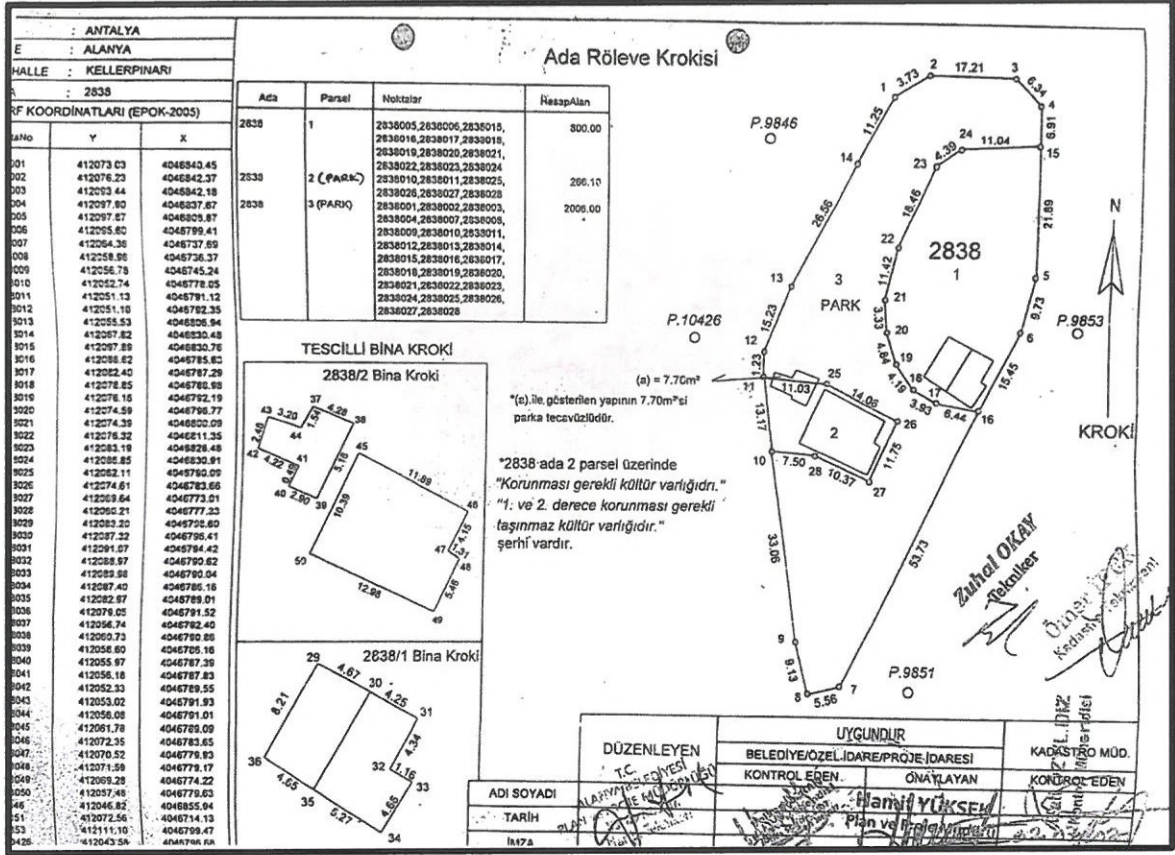
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alandaki meri uygulama imar planı yerleşim ve yapılaşma koşulları ise farklılık göstermekte olup yapılaşma koşulları Alanya Çevre Yolu'na cepheli parsellerde ve 2842 ada 1 no.lu parselde taban alanı kat sayısı (TAKS) 0.25, kat alanı kat sayısı (KAKS) 1.25 olarak tanımlanmışken yerleşim koşulları ayırık nizam 5 kat olarak planlanmıştır (Şekil.5). Plan değişikliği teklifine konu Alanya Çevre Yolu'na cepheli olmayan parseller ile 2840 ve 2841 adalar haricindeki diğer parsellerde ise yapılaşma koşullarındaki taban alanı kat sayısı (TAKS) aynı kalmış (0.25); ancak kat alanı kat sayısı (KAKS) 1.00 olarak planlanmış olup yerleşim koşulları ayırık nizam 4 kat olarak belirlenmiştir





1/5000 ölçekli nazım imar planı 08.12.2015 tarihli ve 1096 sayılı kararla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmıştır. Bahsi geçen 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Alanya Belediye Meclisi tarafından farklı tarihlerde uygun bulunmuştur. Bu bağlamda; uygulama imar planı değişikliğine konu adaları kapsayan O28D16D3D ve O28D21A2B pafta sınırları içerisindeki meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediye Meclisi'nin 12.07.2016 tarihli ve 182 sayılı kararıyla, O28D16D3C ve O28D21A2A pafta sınırları içerisindeki meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Alanya Belediye Meclisi'nin 07.03.2017 tarihli ve 71 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. 2016 ve 2017 yıllarında Alanya Belediye Meclisi tarafından uygun bulunan söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas 3194/18 uygulaması ise Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 14.03.2019 tarihli ve 611 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiş ve 25.09.2020 tarihinde bahsi geçen adalar kapsamındaki taşınmazların tapuları tescil edilmiştir. Ancak, 3194/18 uygulaması sonrası tapuları tescil edilen uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlardan 2838 ada 2 no.lu parselin (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) tapu tescili yapılmamıştır (Şekil.6). Buna karşın; 2838 ada 2 no.lu parselde (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) yapı bulunmakta olup söz konusu parsel Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2017 tarihli ve 5801 sayılı kararıyla tescilli yapı parseli olarak belirlenmiştir. 24.01.2017 tarihinde tescil yapı parseli olarak belirlenen 2838 ada 2 no.lu parseli (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) de kapsayan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda hazırlanan parselasyon planı için de Alanya Belediyesi 16.03.2020 tarihinde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş talep etmiş olup Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 13.05.2020 tarihli ve 10734 sayılı kararıyla tekrar 2838 ada 2 no.lu parselin (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) tescilli parsel olduğunu belirtmiştir. Bu duruma istinaden de ada röleve krokisi üzerinde "1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" ibaresine yer verilerek yapının tescilli, parselin de tescilli yapı parseli olduğu ortaya konmuştur (Şekil.6).



Şekil.6.Planlamaya konu 2838 adaya ait imzalı ada röleve krokisi

Bunun yanında; 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) ada röleve krokisinde park alanı olarak belirtilmiş ve meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında park alanı olarak planlanmıştır. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise yalnızca tescilli yapı parseli olarak belirtilerek parsel için bir fonksiyon tanımlanmamıştır. Bu bağlamda; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı arasında da bir uyumsuzluk olduğu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. Maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine de aykırılık gösterdiği tespit edilmiştir. Aynı zamanda; 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) kapsamında yapılan inceleme sırasında Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki adakerarı çizgileri ile Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 14.03.2019 tarihli ve 611 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 3194/18 uygulaması sonucu oluşan parsel sınırlarının birbiriyle aynı olmadığı; yani adakerarı ve parsel sınırı uyuşmazlığı olduğu saptanmıştır (Şekil.7). Bu durum, hak sahipleri için tekrar terk/ihdas alanlarının oluşmasına neden olmakla birlikte hak sahiplerinin haklarının ihlal edildiğinin de göstergesi niteliğindedir.

Bu bağlamda; ele alınan uygulama imar planı değişikliği teklifiyle hem 2838 ada 2 no.lu parselle (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) fonksiyon tanımlanarak tapu tescilinin yapılması hem de adakenarı ve parsel sınırı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılarak hak sahiplerinin haklarının korunması amaçlanmaktadır.

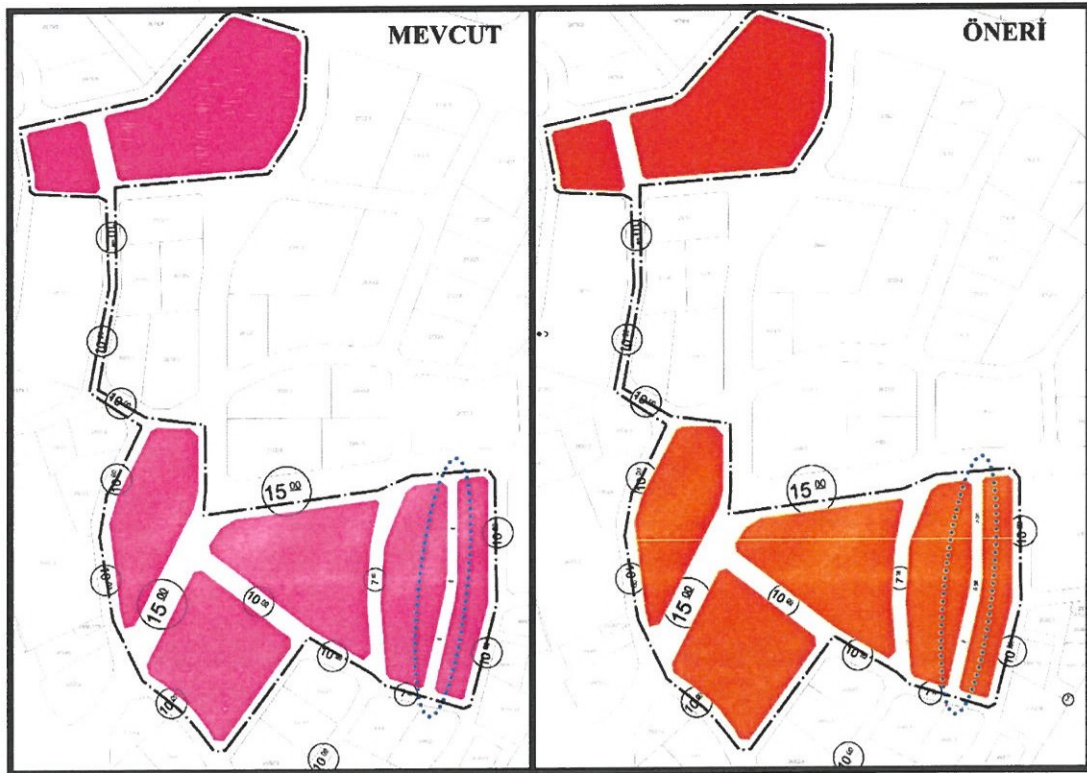


Şekil.7. Planlamaya konu alanın meri uygulama imar planındaki adakenarı ve parsel sınırı görüntüsü

Bu doğrultuda; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifiyle birlikte 3194/18 uygulaması sonrası ayrı bir parsel olarak belirlenen ve içerisinde Antalya Kültür Varlıklarını

*[Handwritten signature]*

Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2017 tarihli ve 5801 sayılı kararıyla tescilli yapının bulunduğu belirtilen (Parselasyon planı sonrası da Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 13.05.2020 tarihli ve 10734 sayılı kararıyla tekrar tescilli yapı parseli olduğu belirtilen) 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) için sadece Alanya Belediyesi tarafından restorasyonu yapılarak kentin diğer bölgelerinde de daha önce yapılan uygulamalarda olduğu şekilde belediye hizmetlerinde kullanılmak üzere "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunun belirlenmesi öngörülmüştür. Bununla birlikte; adakenarı ile parsel sınırı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılması için meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki adakenarlarının 3194/18 uygulamasına göre değiştirilmesi planlanmıştır. Bu bağlamda; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi sırasında adakenarı parsel sınırına göre değiştirildiği için araç ve yaya yollarında değişiklik olup olmadığına dikkat edilmiş ve araç yollarında herhangi bir değişiklik oluşmadığı anlaşılmıştır (Şekil.8). Yaya yolu olarak ise yalnızca 2840 ve 2841 adalar arasındaki yol genişliğinde bir değişiklik olduğu anlaşılmış ve yol genişliğinin güneyden kuzeye doğru azaldığı saptanmıştır (Şekil.8). Ancak, yapılan uygulama imar planı değişikliği teklifinin hak sahiplerinin haklarını korumak için yapılması ve meri uygulama imar planının üzerinde söz konusu yola ait yol genişliğinin belirtilmemesi göz önüne alındığı zaman; yaya yolu genişliğindeki azalmanın böyle bir imar planı değişikliği teklifinde göz ardı edilebileceği öngörülmüştür.



Şekil.8. Planlamaya konu alanda yol genişliklerindeki değişim

Sonuç olarak; ele alınan raporun amacı doğrultusunda uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi sırasında mekânsal planlar yapım yönetmeliğine uyumluluğa dikkat edilmiştir. Meri ve öneri uygulama imar planlarındaki alanların değişimi ise aşağıdaki Tablo.1’de gösterilmektedir.

Tablo.1.Güller Pınarı Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Fark
Belediye Hizmet Alanı	0	266,076	+266,076
Konut Alanı	6428,76	6577,125	+148,365
Ticaret-Konut Alanı	13149,08	12991,213	-157,867
Park Alanı	3428,603	3320,722	-107,881
Plan Kararı Getirilmeyen Alan (Tescilli Yapının Bulunduğu Parsel)	266,076	0	-266,076
Yol	8491,361	8608,744	+117,383
TOPLAM	31763,88	31763,88	0

#### PLAN NOTU:

1. Plan üzerinde gösterilen tescilli yapı ve koruma alanı içerisinde yapılacak her tür uygulama için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun görüşü alınmak zorundadır.
2. Tescilli yapı ve yapı kalıntıları rölöve ve restorasyon projeleri Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilir.
3. Tescilli taşınmaz kültür varlığının çevresinde eski yapının görünümünü ve algılanabilirliğini engelleyen düzenlemelere izin verilmez.
4. İçerisinde tescilli yapı bulunan imar planında belediye hizmetlerinde kullanılmak üzere “Belediye Hizmet Alanı” fonksiyonu belirlenen parselde bulunan tescilli yapının fonksiyonu 2863 Sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nca belirlenecektir.



*“Antalya İli Alanya İlçesi Güller Pınarı Mahallesi 2838 Ada 2 No.Lu Parsele Fonksiyon Tanımlanması ve 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 Adaların 3194/18 Uygulamasına Göre Düzenlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” bu rapor ekleriyle birlikte 12 sayfadan oluşmaktadır*

Oda MDU

PIN Numarası : .....

Meclis Tarihi : .....

Karar Numarası : .....



Hazırlayan

A Grubu Planıcı

**ESMA DOĞAN**  
Yüksek Şehir Plancısı  
Güller Pınarı Mh. Çiğdem Sk. 3/3 ALANYA  
T.C.: 15 7 198 160 Sicil No: 7895

**Ö. Şafa ERDAL**  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Lisans Grubu (A)  
Dip.No:1991/05/10 79  
Oda Sicil No:317