




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

Tarih:26.04.2024

<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 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

  
Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

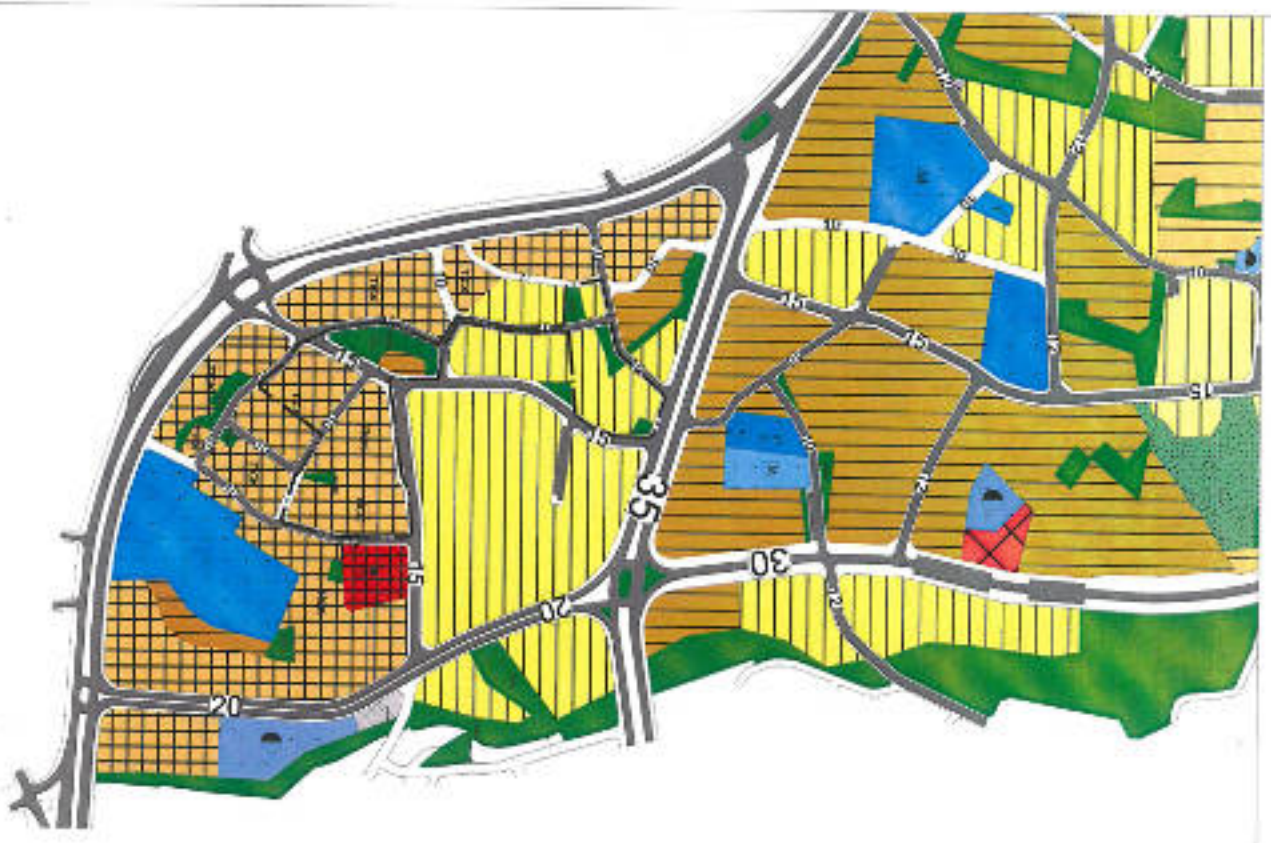
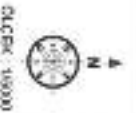
  
Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

  
Sıdika GOKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

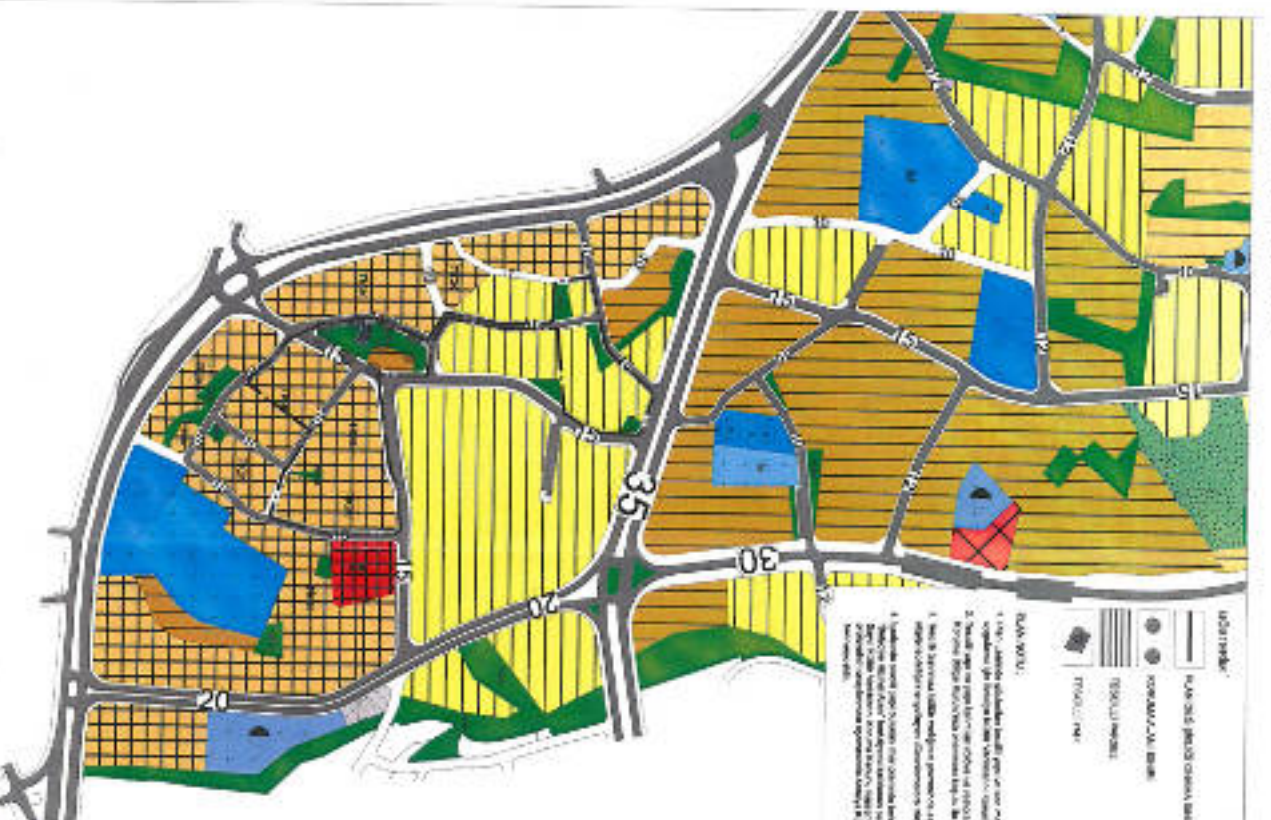
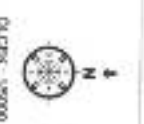
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PınARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2839, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 VE 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN MERİ NAZIM  
PLANI

PAFTA NO : 028018D W 028021A



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PınARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2839, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 VE 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN NAZIM  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO : 028018D W 028021A



**LEGJENDA**

	YOL
	YEŞİL ALAN
	SUY KÜTLELERİ
	YAPILARIN AYRINTILI PLANI
	YAPILARIN GENEL PLANI
	YAPILARIN KAT PLANI
	YAPILARIN KAT PLANI
	YAPILARIN KAT PLANI

**GENEL NOTLAR**

1. Bu plan, Alanya ilinde bulunan her türlü yer ve yerleşim yerlerinin her türlü fonksiyon ve kullanımına ilişkin olarak hazırlanmıştır. Bu planın uygulanmasıyla ilgili olarak Alanya ilinde bulunan her türlü yerleşim yerlerinin her türlü fonksiyon ve kullanımına ilişkin olarak hazırlanmıştır.
2. Bu planın uygulanmasıyla ilgili olarak Alanya ilinde bulunan her türlü yerleşim yerlerinin her türlü fonksiyon ve kullanımına ilişkin olarak hazırlanmıştır.
3. Bu planın uygulanmasıyla ilgili olarak Alanya ilinde bulunan her türlü yerleşim yerlerinin her türlü fonksiyon ve kullanımına ilişkin olarak hazırlanmıştır.

**ESMA DOĞAN**  
Mimarlık ve Mühendislik  
Şişli Mahallesi, Nispetiye  
Kadıköy, İstanbul  
T.C. MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK  
KURUMU (TMMOB) MİMARLIK  
BÖLÜMÜ



**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**

---

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Güller Pınarı Mahallesi sınırları içerisindeki Fięla mevkiinde yer almaktadır. Söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi O28D16D ve O28D21A pafta sınırları içerisinde bulunan 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 adaları ele almakta olup yaklaşık 3.1 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.2). Nazım 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

Nazım 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

Nazım 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).





Şekil4.Planlamaya konu alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

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

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Güller Pınarı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 no.lu adaları kapsamaktadır. Söz konusu adalar kapsamında hazırlanan ve yürürlükte olan meri 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

*Handwritten signature or mark.*

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 nazım 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 da ortaya konmuştur (Şekil.5).









Bu doğrultuda; hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifinde meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da değiştirilmesi öngörülen, 3194/18 uygulaması sonrası ayrı bir parsel olarak belirlenen ve içerisinde Antalya Kültür Varlıklarını 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 parsel olduğu belirtilen) 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) 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. Böylece 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde belirtilen "*Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" ibaresine uyumluluğun sağlanması planlanmıştır. Bununla birlikte; adakerarı ile parsel sınırı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılması için meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki adakerarlarının 3194/18 uygulamasına göre değiştirilmesi öngörülmüş olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde belirtilen "*Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*" ibaresine aykırılık olmaması için de meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında da adakerarların da değişiklikler yapılmıştır.

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

Tablo.1.Güller Pınarı Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Fark
<b>Belediye Hizmet Alanı</b>	0	266,076	+266,076
<b>Konut Alanı</b>	6655,487	6799,346	+143,859
<b>Ticaret-Konut Alanı</b>	14555,832	14659,557	103,725
<b>Park Alanı</b>	4003,825	3393,777	-610,048
<b>Yol</b>	6548,736	6645,124	96,388
<b>TOPLAM</b>	31763,88	31763,88	0



**PLAN NOTU:**

1. Plan üzerinde gösterilen tescilli yapı ve koruma alanı içerisinde yapılacak her tür uygulama için Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmak zorundadır.
2. Tescilli yapı ve yapı kalıntıları rölöve ve restorasyon projeleri Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilir.
3. Tescilli taşınmaz kùltür 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 Kùltür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca belirlenecektir.









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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Alanya Belediyesi  
**Mahalle** : Güller Pınarı Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 nolu adalar  
**Ölçek** : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, 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 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanları" kullanımında olup 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Konut+Ticaret (TİCK) Alanı, Park Alanı ve yol olarak planlı olduğu görülmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 18. Madde uygulamasına yönelik olarak onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ile mağduriyetin çözülmesi amaçlanmıştır. Ayrıca tescilli yapı parseli olup yürürlükteki imar planında fonksiyon tanımı yapılmamış olan 2838 ada 2 parsel fonksiyon tanımı yapılmıştır.

2838 ada 2 tescilli yapı parselinin Alanya Belediyesi tarafından restorasyonu yapılarak belediye hizmetlerinde kullanılması için "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanması önerilmiştir. Ayrıca parsel sınırları ile ada kenarı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla düzenleme yapılmıştır.

Güller Pınarı Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları			
Fonksiyon	Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Fark
Belediye Hizmet Alanı	0	266,076	+266,076
Konut Alanı	6655,487	6799,346	+143,859
Ticaret-Konut Alanı	14555,832	14659,557	103,725
Park Alanı	4003,825	3393,777	-610,048
Yol	6548,736	6645,124	96,388
TOPLAM	31763,88	31763,88	0

01/5



Plan notlarına ise;

"1-Plan üzerinde gösterilen tescilli yapı ve koruma alanı içerisinde yapılacak her tür uygulama için Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmak zorundadır.

2-Tescilli yapı ve yapı kalıntıları rölöve ve restorasyon projeleri Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na onanması koşulu ile onarılıp kullanılabilir.

3-Tescilli taşınmaz kùltür varlığının çevresinde eski yapının görünümünü ve algılanabildiğini 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 Kùltür Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na belirlenecektir." eklenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin fonksiyon-donatı tablosu incelendiğinde; Konut Alanlarında artış meydana gelirken Park Alanlarında azalma görölmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 25.04.2024

Merve Pınar DAL  
Şehir Planırsı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.