



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



Sayı : E-90852262-105.03-357117  
Konu : Alanya, Güller Pınarı Mah. 2838 Ada 2 P  
ve Çevresinde 1/5000 NİP Değ.

09.01.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

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 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: - 1/5000 NİP değ.  
-Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: riMZcT-3RUIrY-4dEtny-GpDWeo-xqSPyYsZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

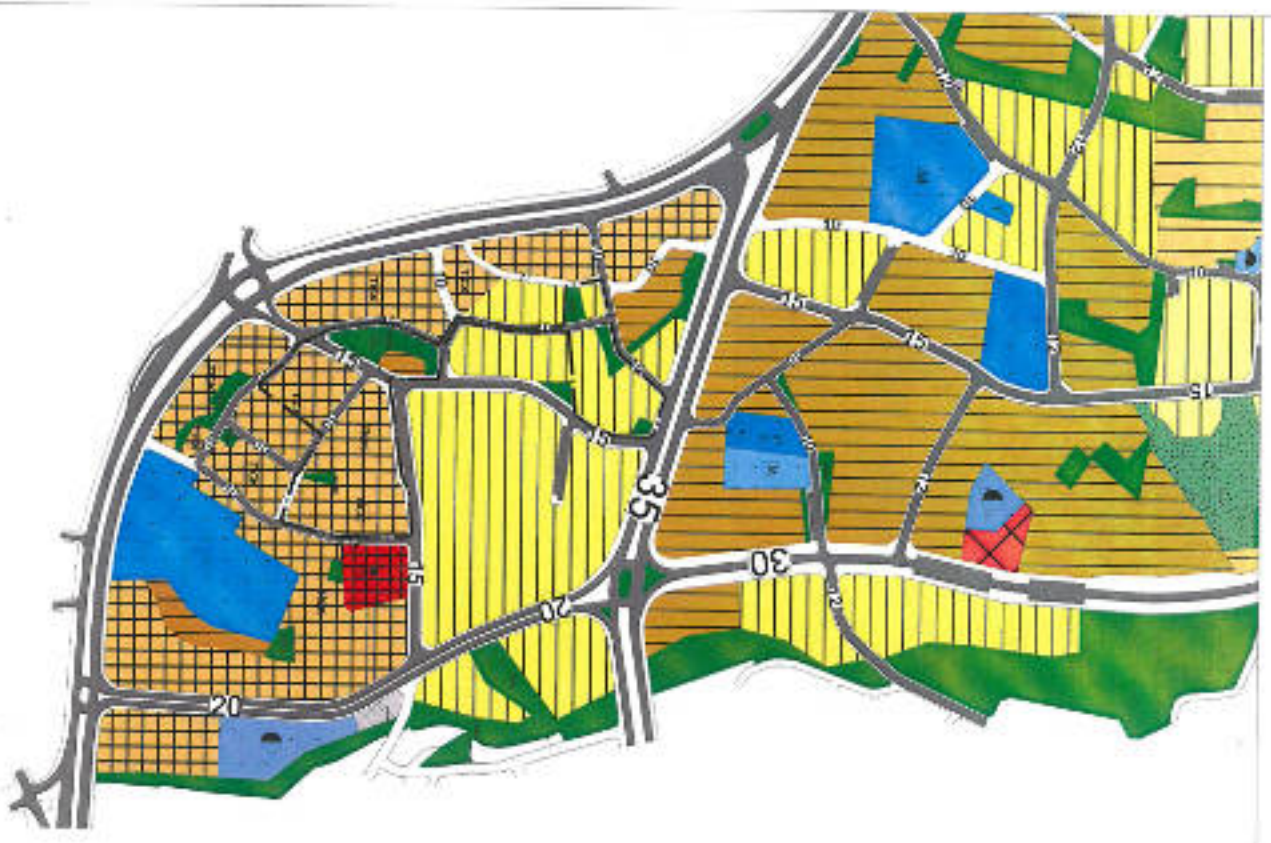
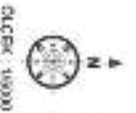
Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



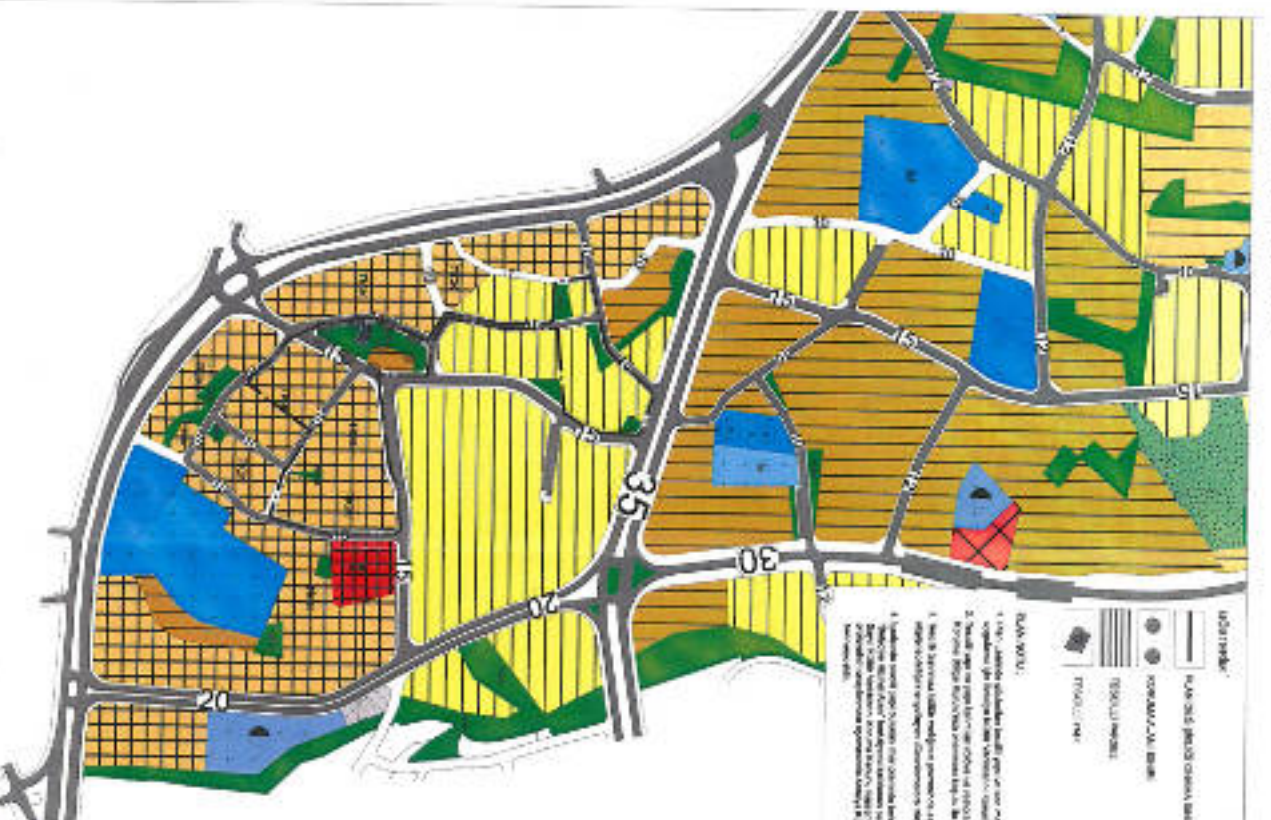
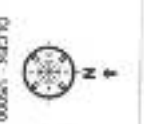
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PınARı MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2839, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 VE 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN MERİ NAZIM  
PLANI

PAFTA NO : 028018D W 028021A



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PınARı 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



**LEGJENDE**

	KARAYOLU
	DEMİRYOLU
	YEŞİL ALAN
	SUY KÜTLELERİ
	YAPILAR
	SINIR ÇİZGİLERİ
	PARSEL ÇİZGİLERİ
	YOL GENİRLİKLERİ
	YOL TİPİLERİ
	YOL DÜZELTİMİ
	YOL DÖNÜŞÜMLERİ
	YOL KESİMLERİ
	YOL BİRLİKLEŞİMLERİ
	YOL GEÇİMLERİ
	YOL BARRİYERLERİ
	YOL İŞARETLERİ
	YOL AYDINLATILMASI
	YOL DRENAJI
	YOL GÜRÜLTÜ BARRİYERLERİ
	YOL GÜVENLİLİK BARRİYERLERİ
	YOL KULLANIM KOLONLARI
	YOL KULLANIM KOLONLARI
	YOL KULLANIM KOLONLARI
	YOL KULLANIM KOLONLARI

**GENEL NOTLAR**

1. Bu plan, Alanya ilinde bulunan her türlü yer ve yerleşim yerini kapsar ve her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir.
2. Bu plan, her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir ve her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir.
3. Bu plan, her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir ve her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir.
4. Bu plan, her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir ve her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir.
5. Bu plan, her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir ve her türlü yapı ve yapılaşma için geçerlidir.

**ESMA DOĞAN**  
Mimarlık ve Mühendislik  
Şişli Mahallesi, Nispetiye  
Kad. No: 15, Kat: 1, Şişli  
34398 Beşiktaş/İstanbul  
Tic. Sic. No: 27090, Müh. Sic. No: 15000  
E-posta: esma@esmadogan.com.tr  
Tel: 0212 250 00 00

**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).



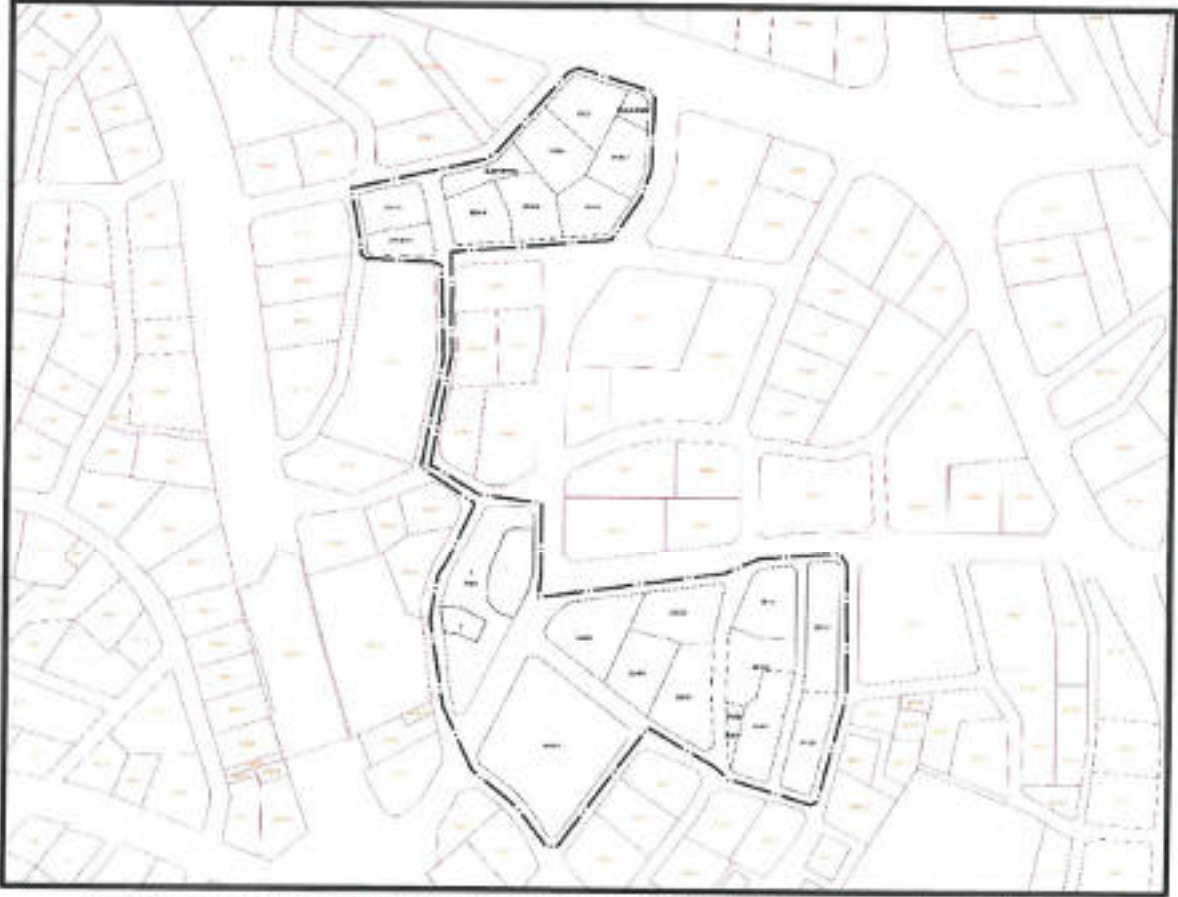
Şekil.1.Planlama Alanının Uzaktan Uydu Görüntüsü



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 bağlamda; meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2838 ada 2 no.lu parsele (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) fonksiyon tanımlanarak tapu tescilinin yapılması ve plan değişikliği teklifine konu alanda var olan adakerarı ve parsel sınırı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılarak hak sahiplerinin haklarının korunması öngörülmektedir. Buna göre; ele alınan nazım imar planı değişikliği teklifinde ise meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında öngörülen değişikliklerin 1/5000 ölçekli nazım imar planına işlenmesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesine uyumluluğun sağlanması amaçlanmaktadır.



Şekil 6. Planlamaya konu alanın meri uygulama imar planındaki adakerarı ve parsel sınırı görüntüsü

*[Handwritten signature]*

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.





