



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

Tarih:17.07.2024

<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 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediye Meclisinin 05.03.2024 tarih ve 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 Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	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 değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.07.2024 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.06.2024 tarih ve 17841 sayılı kararında uygun bulunan şekliyle değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

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, Güllerınarı 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

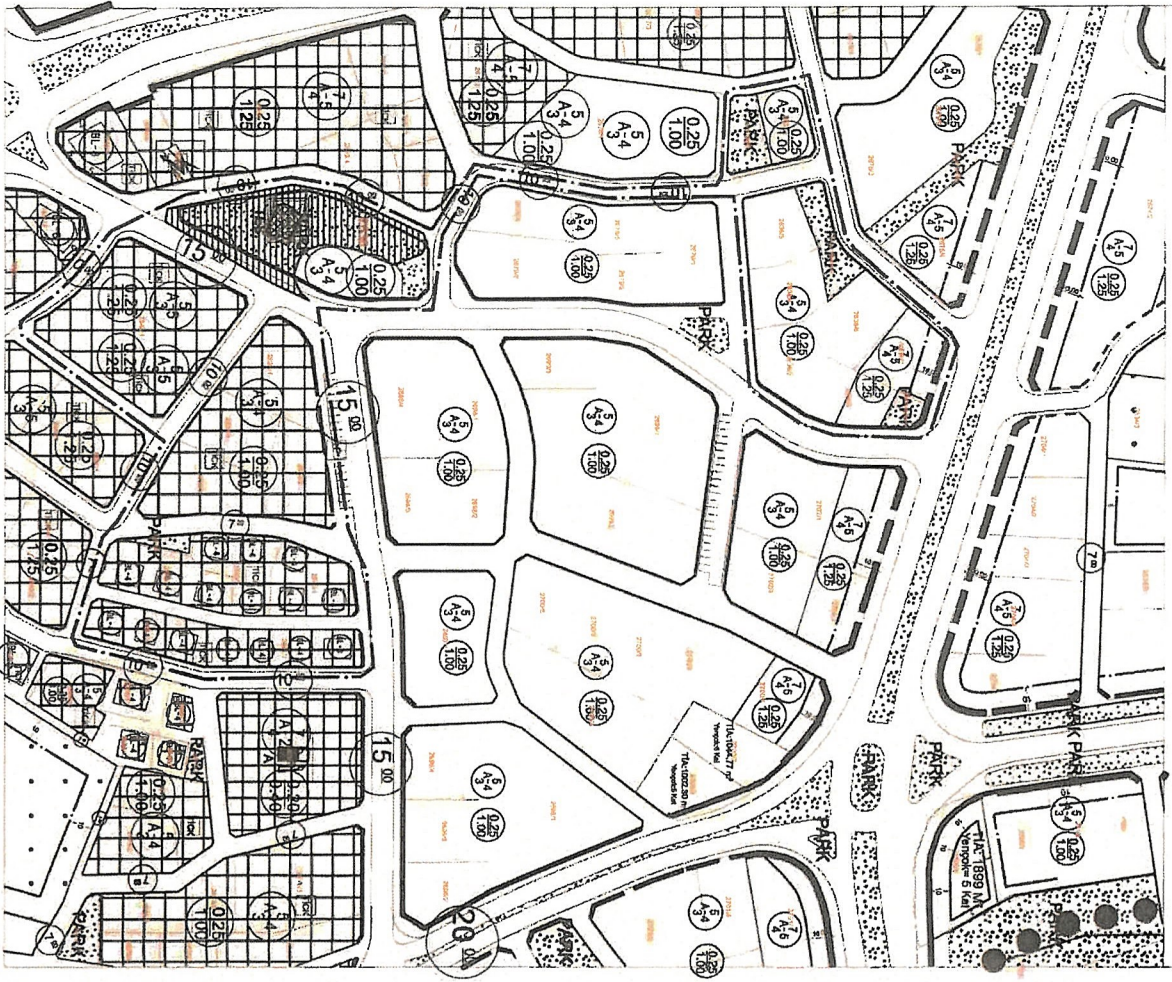
Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURI TOKUŞ

  
ASLI GİBİDİR  
06.03/2024  
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkan Yrd.  

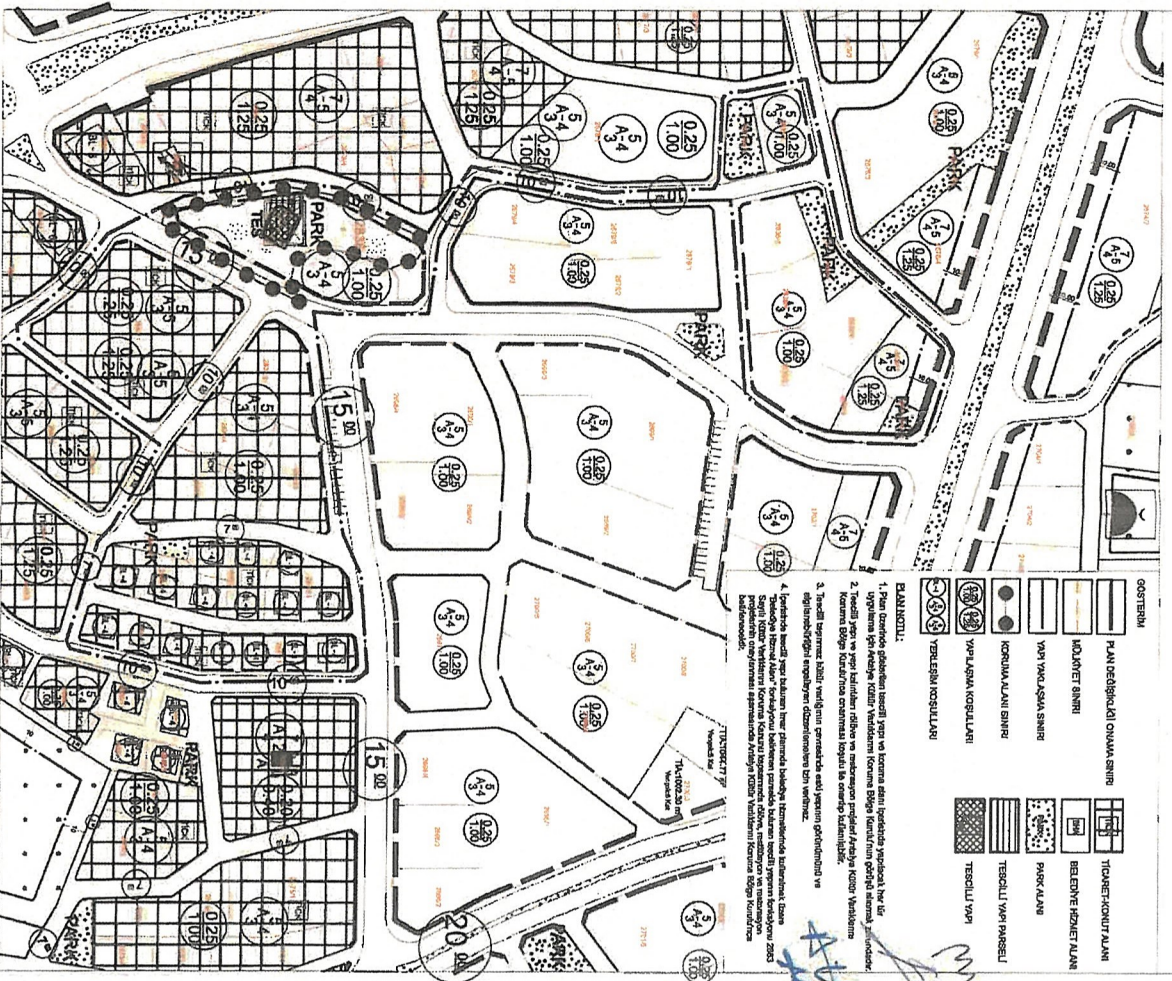

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜLLER PINARI MAHALLESİ  
2838 ADA 2 NO.LU PARSELE FONKSİYON TANIMLANMASI VE  
2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842 ADALARIN 3194/18  
UYGULAMASINA GÖRE DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN  
MERİ UYGULAMA İMAR PLANI

ADA NO : 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841 ve 2842  
PAFTA NO : 02BD16D3C, 02BD16D3D, 02BD21A2A ve 02BD21A2B



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 : 02BD16D3C, 02BD16D3D, 02BD21A2A ve 02BD21A2B





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-79545921-165.02.03-5295739

14.06.2024

Konu : (07.02.849) Antalya İli, Alanya İlçesi,  
Güllerpınarı Mahallesi, 2838 ada 2 parsel  
(eski 2680 ada 2 parsel), plan değişikliği  
hk.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan 13.06.2024 tarih ve 17841 sayılı kurul kararı ekte gönderilmektedir.  
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Melike GÜL  
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - Plan paftaları (2 adet)

Dağıtım:

Gereği:

ANTALYA VALİLİĞİNE  
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)  
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)  
Alanya Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)  
Alanya Kaymakamlığına (Ek-2 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: BCDBC68F-4AA9-40F3-AC70-691ADA036FEF

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.  
Kılıçaslan Mah. Zafer Sk. No:8 Muratpaşa/ANTALYA www.kulturturizm.gov.tr  
Tel: 0242 247 8761-243 2160 Faks: 0242 248 3533 e-posta: antalyakurul@hs01.kep.tr  
KEP Adresi : [antalyakurul@hs01.kep.tr](mailto:antalyakurul@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Ezgi ERÖZGÜN  
SATILMIŞ  
Kültür ve Turizm Uzmanı  
Telefon No: (242) 247 87 61-  
134



Türkiye

T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU  
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:13.06.2024/480  
Karar Tarihi ve No. :13.06.2024/17841

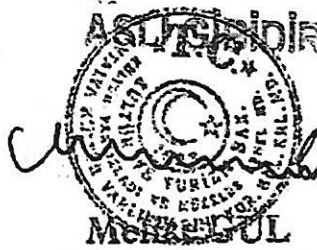
Toplantı Yeri  
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, tescilli kültür varlığı yapının yer aldığı, özel mülkiyetteki, 2838 ada 2 parsel (eski 2680 ada 2 parsel) fonksiyon tanımlaması yapılması ve 2836, 2837, 3838, 3839, 3840, 3841 ve 2842 adaların imar uygulamasına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.12.2023 tarih ve 17046 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde değişiklik yapılmasına yönelik Alanya Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.05.2024 tarih ve 18312 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 11.06.2024 tarih ve 2753719 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, tescilli kültür varlığı yapının yer aldığı, özel mülkiyetteki, 2838 ada 2 parsel (eski 2680 ada 2 parsel) fonksiyon tanımlaması yapılması ve 2836, 2837, 3838, 3839, 3840, 3841 ve 2842 adaların imar uygulamasına göre düzenlenmesine ilişkin hazırlanan ve Kurulumuzun 25.12.2023 tarih ve 17046 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, koruma alanı dışında kalan kısımlarda yapılan teknik düzeltmeler doğrultusunda koruma alanını da içerek şekilde yeniden hazırlandığı, yapılan değişikliğin plan bütünü ve içeriğini etkilemeyecek nitelikte olduğu anlaşıldığından, sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğu (olumlu), 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin tescilli kültür varlığı yapı ve koruma alanı sınırını içeren kısmının plan notlarının 4. maddesinin son satırında yer alan "fonksiyon" sözcüğü'nün iptal edildiği şekilde düzeltilerek uygun bulunduğu (olumlu),

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Kurul Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR  
(BULUNMADI)



**MENKUL**  
Bölge Kurulu Müdür V.  
Üye  
İlhan KAYMAZ  
İMZA

**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI  
İMZA

Üye  
Belgin ŞAHİN  
İMZA

Üye  
Bekir Cenap ALTIPARMAK  
İMZA

Üye  
Mevlûde Ezgi ŞAHİN  
(BULUNMADI)

Üye  
Serkan ÖZDEMİR  
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.  
İMZA

Üye  
İlhami YETKİN  
Alanya Bld. Tem.  
İMZA

Üye

Üye

**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**

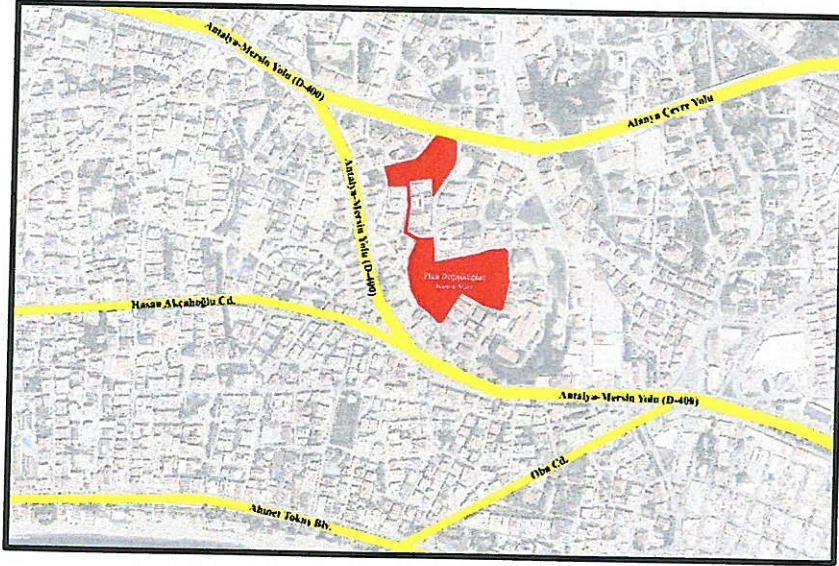
---

**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

As Jk

## 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 3.2 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.2). Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu adalar Alanya Çevre Yolu ile Antalya-Mersin Yolu (D-400)'nun keşişiminde yer almakta olup kuzeyinde Alanya Çevre Yolu, 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

Handwritten signature or initials in blue ink.

## 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 uygulama imar planında fonksiyon tanımı yapılmamış olup tescilli yapı parseli olduğu bilinmektedir (Şekil.3).



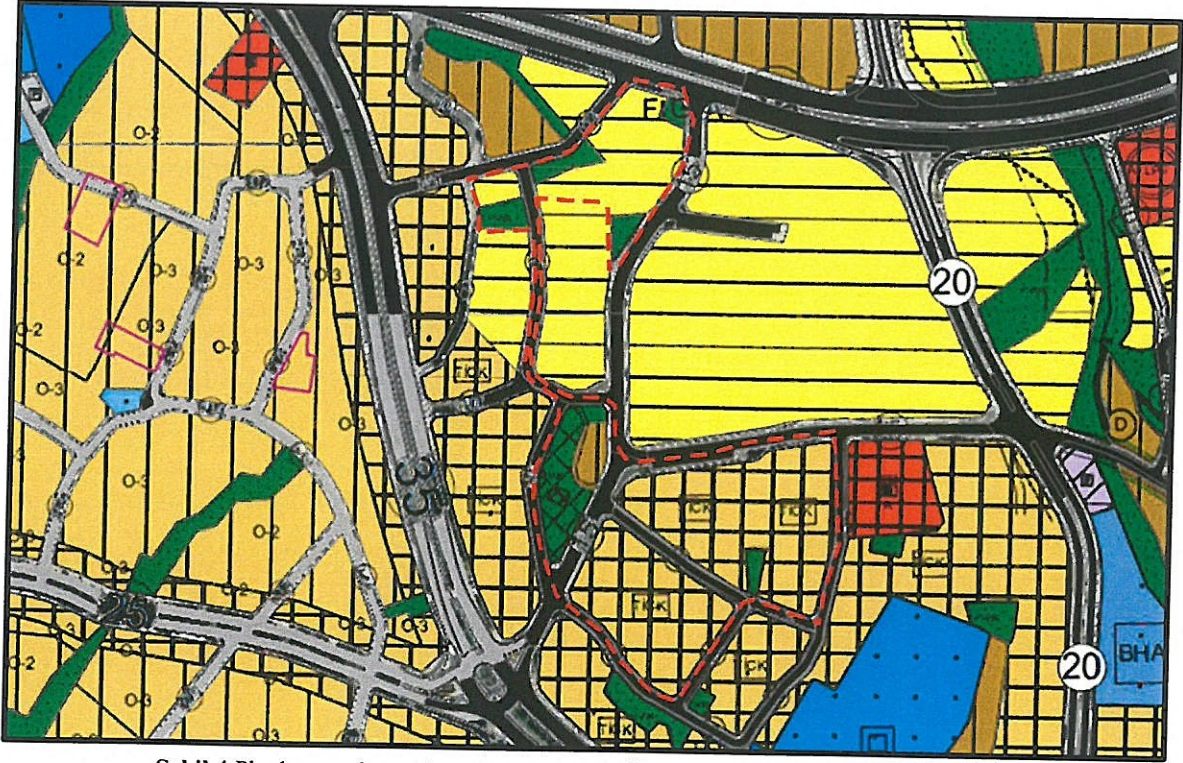
Şekil.3. Planlamaya konu taşınmazların ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

Handwritten signature or initials in blue ink.



### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazlar kapsamında yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı 08.12.2015 tarihli ve 1096 sayılı kararla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanmış olup gelişme konut alanı, meskun (yerleşik) konut alanı, ticaret-konut alanı ve park alanı tanımlanmıştır (Şekil.4).



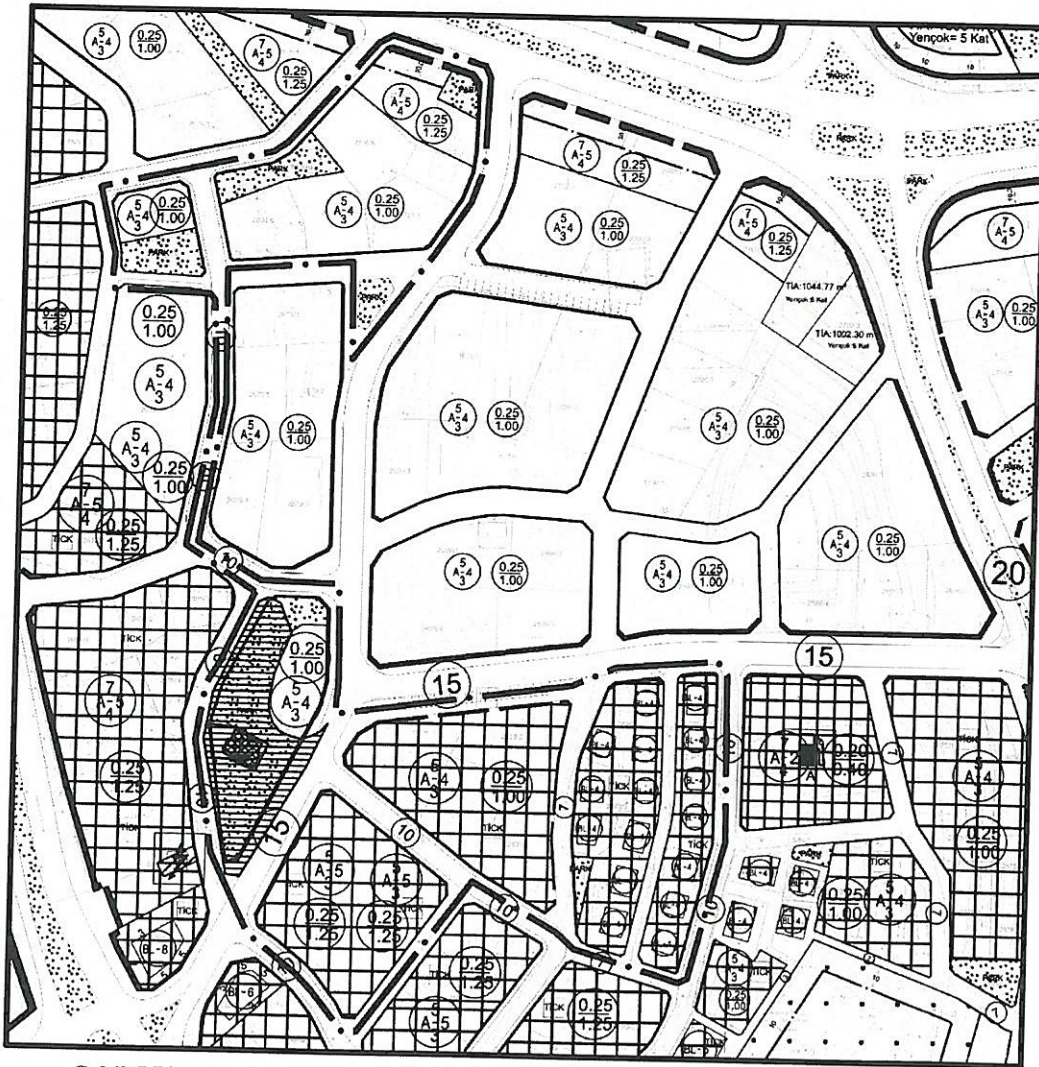
Şekil.4. Planlamaya konu alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Bahsi geçen 1/5.000 ölçekli nazım imar planına esas hazırlanan 1/1.000 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 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediye Meclisi'nin 12.07.2016 tarihli ve 182 sayılı kararıyla, O28D16D3C ve O28D21A2A pafta sınırları içerisindeki meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Alanya Belediye Meclisi'nin 07.03.2017 tarihli ve 71 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur. Söz konusu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Meri 1/1.000 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 08.12.2015 tarihli ve 1096 sayılı kararla Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında park alanı olarak tanımlanmışken

*(Handwritten signature)*

(Şekil.4), meri 1/1.000 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 ayrık 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 ayrık nizam 4 kat olarak belirlenmiştir (Şekil.5). Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu 2840 ve 2841 adalar da ise yerleşim koşulu blok nizam ve 4 kat planlanmıştır (Şekil.5).

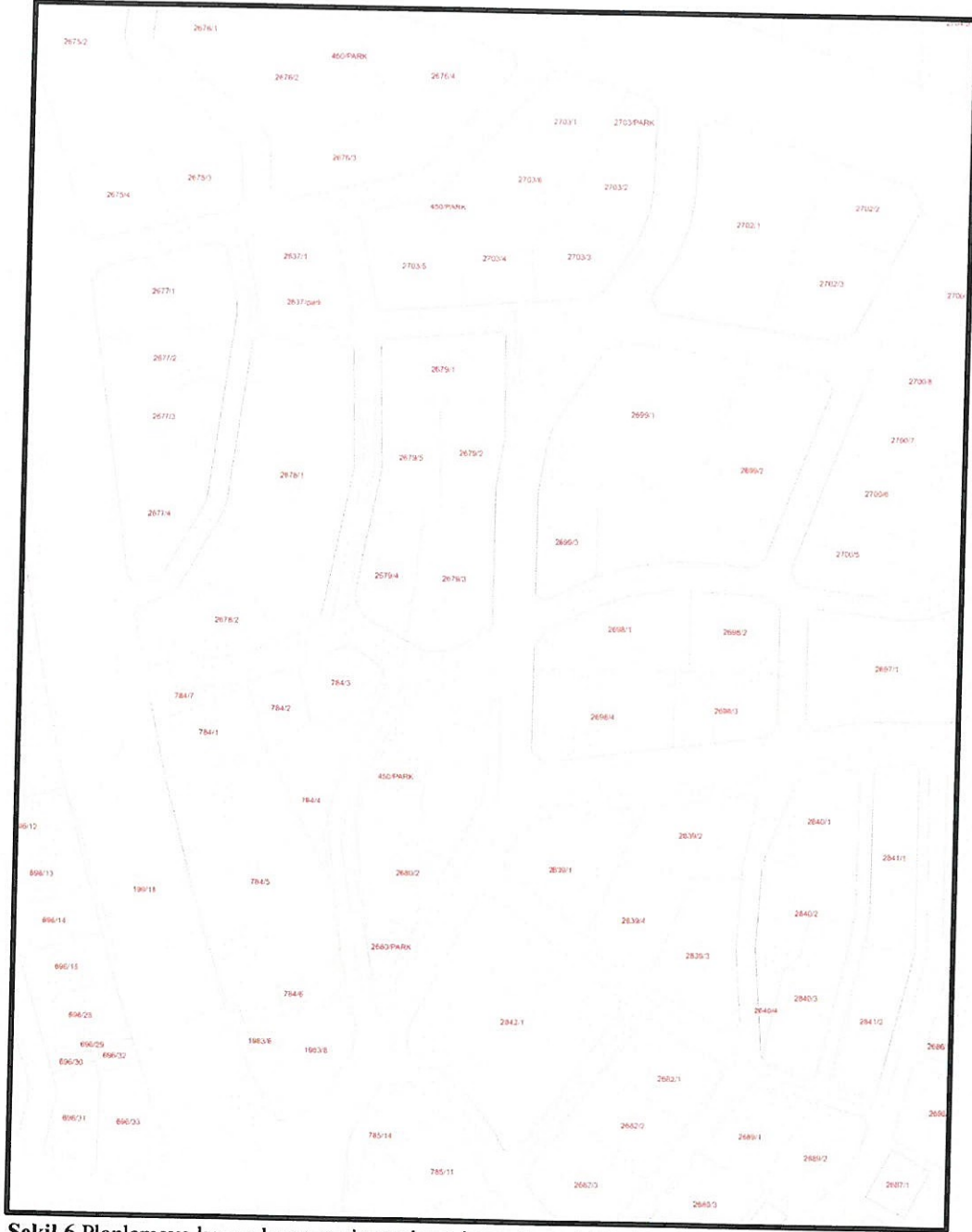


Şekil.5. Planlamaya konu alanın Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

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

Uygulama 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 teklif 2838 ada 2 no.lu parsel (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) fonksiyon tanımı yapılması ve teklife konu taşınmazlardaki adakenarı çizgileri ile parsel sınırı uyuşmazlığının ortadan kaldırılması gerekçesiyle ele alınmaktadır. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.12.2023 tarihli ve 17046 sayılı kararıyla 2838 ada 2 no.lu parsel ile ilişkin belirlenen fonksiyon tanımlaması uygun bulunmuş; ancak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından imar planı değişikliği 2838 ada 2 no.lu taşınmaz haricindeki teknik düzenlemeler göz önüne alınarak uygun bulunmamış ve dosya belediyesine iade edilmiştir. Bu bağlamda; 2838 ada 2 no.lu parsel fonksiyon tanımlanması ve 3194/18 uygulamasına göre adakenarı çizgilerinin düzenlenmesi gerekçesiyle uygulama imar planı değişikliği teklifi yeniden hazırlanmıştır.

Onaylı İmar Planı Kararları başlığı altında da bahsedildiği gibi uygulama imar planı değişikliği teklifine konu meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları farklı tarihlerde Alanya Belediye Meclisi tarafından uygun bulunmuş olup Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararla onaylanmıştır. Onaylanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına esas 3194/18 uygulaması ise Antalya Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 14.03.2019 tarihli ve 611 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Ancak; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.05.2017 tarihli ve 408 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki adakenarı 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 adakenarı ve parsel sınırı uyuşmazlığı olduğu saptanmıştır (Şekil.6). Bu durum, hak sahipleri için tekrar terk/ihdas alanlarının oluşmasına neden olmakla birlikte hak sahiplerinin haklarının ihlal edildiğinin de göstergesi niteliğindedir.

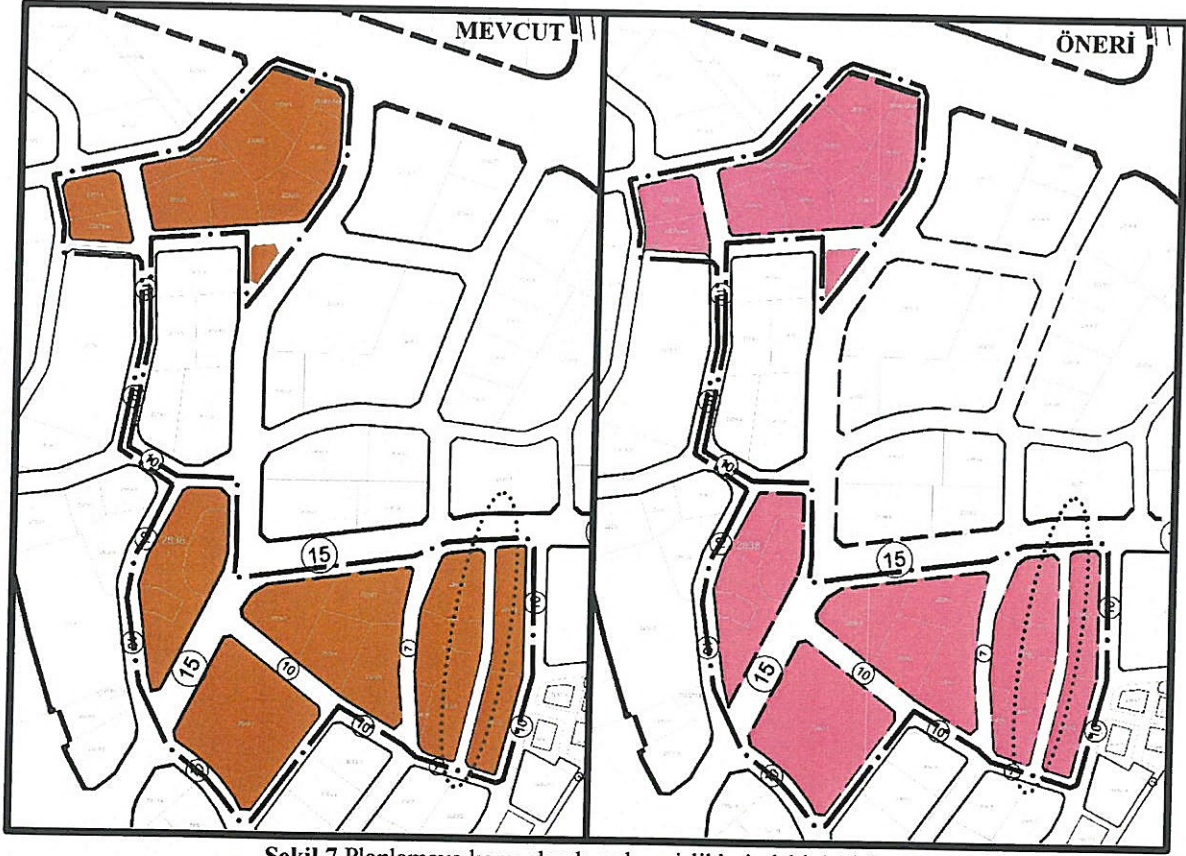


Şekil.6. Planlamaya konu alanın meri uygulama imar planındaki adakerarı ve parsel sınırı görüntüsü

Adakerarı ile parsel sınırı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılması için meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki adakerarlarının 3194/18 uygulamasına göre değiştirilmesi planlanmıştır. Buna göre; adakerarı parsel sınırına göre değiştirildiği için araç ve yaya yollarında değişiklik olup olmadığına dikkat edilmiş ve araç yollarında herhangi bir değişiklik oluşmadığı anlaşılmıştır (Şekil.7). 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.7). Ancak, yapılan uygulama imar planı değişikliği teklifinin hak sahiplerinin haklarını korumak için yapılması ve meri uygulama imar planının

Handwritten signature in blue ink.

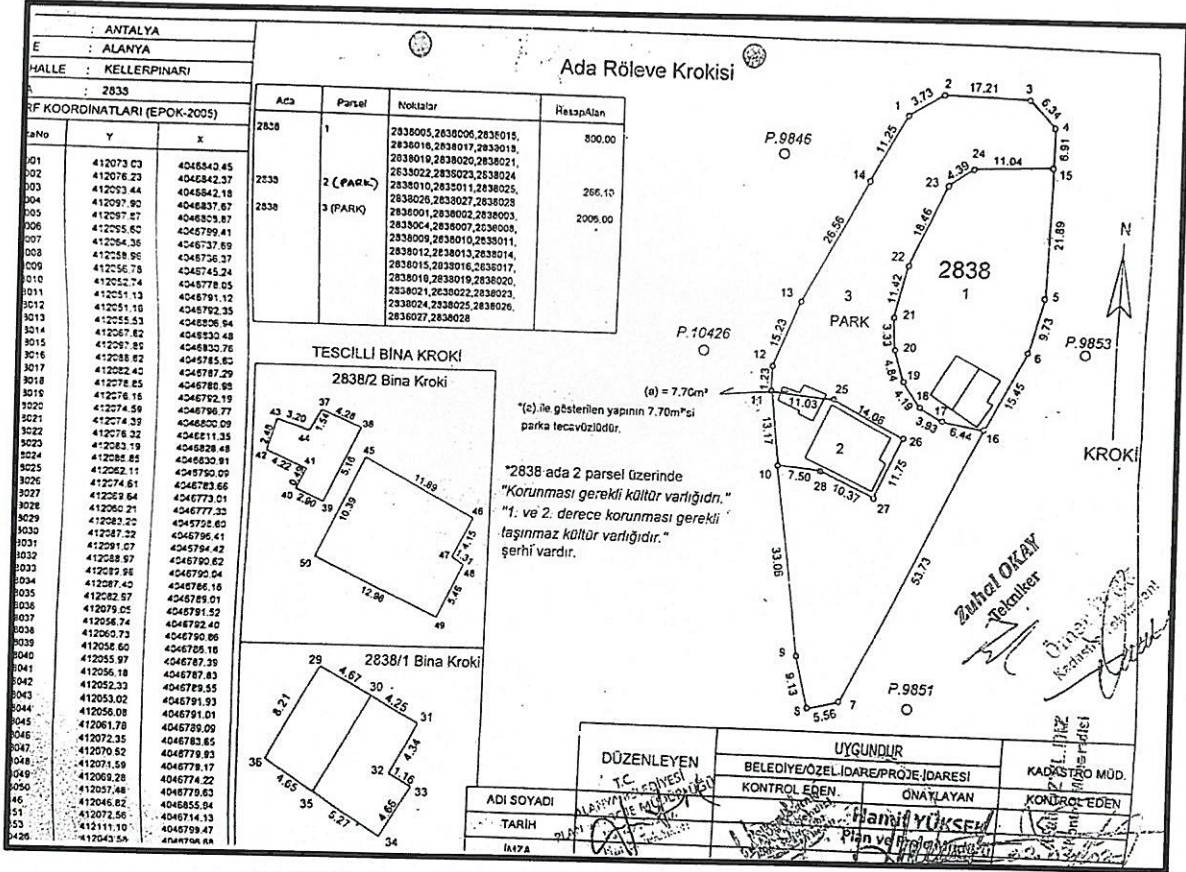
üzerinde söz konusu yola ait yol genişliğinin belirtilmemesi göz önüne alındığı zaman; yaya yolu genişliğindeki azalmanın böyle bir imar planı değişikliği teklifinde göz ardı edilebileceği öngörülmüştür.



Şekil.7.Planlamaya konu alanda yol genişliklerindeki değişim

Adakenarı çizgileri ve parsel sınırı uyumsuzluğunun yanı sıra; 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 2838 ada 2 no.lu parsel fonksiyon tanımlaması yapılmaması uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmasının bir diğer gerekçesini ortaya koymuştur. 14.03.2019 tarihli ve 611 sayılı kararıyla onaylanarak yürürlüğe giren 3194/18 uygulamasına esas olarak 25.09.2020 tarihinde bahsi geçen adalar kapsamındaki taşınmazların tapuları tescil edilmiş; ancak, ele alınan uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlardan 2838 ada 2 no.lu parselin (eski adıyla 2680 ada 2 no.lu parsel) içerisinde yapı bulunmasına ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2017 tarihli ve 5801 sayılı kararıyla tescilli yapı parseli olarak belirlenmiş olmasına rağmen tapu tescili yapılmamıştır. Buna karşın; söz konusu tescilli yapıyı da kapsayan parselasyon planı için Alanya Belediyesi 16.03.2020 tarihinde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş talep etmiş ve 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 belirtmiş

ve ada röleve krokisi üzerinde "1. ve 2. derece korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" ibaresine yer vererek yapının tescilli, parselin de tescilli yapı parseli olduğunu ortaya koymuştur (Şekil.8).



Şekil.8. Planlamaya konu 2838 adaya ait imzalı ada röleve krokisi

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

Sonuç olarak; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifinin amacı doğrultusunda hem ele alınan taşınmazlardaki adakerarı çizgileri ile parsel sınırı uyumluluğunun sağlanarak hak sahiplerinin haklarının korunması hem de 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 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 öngörülmüş ve uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifinde konut, ticaret+konut ve park alanlarındaki değişikliklerden dolayı yerleşik yeni nüfusun gelip gelmeyeceğine eğer yerleşik yeni nüfus oluşacaksa yeni nüfusun ihtiyacı olan park alanının sağlanıp sağlanmadığına dikkat edilmiştir. Buna göre; Tablo.1’de de gösterildiği gibi konut alanında  $148,37m^2$  ve park alanında ise  $50,58m^2$  artış olduğu; buna karşın ticaret+konut alanında  $157,87m^2$  azalış olduğu tespit edilmiştir. Bu bağlamda; konut alanında bir artış olduğu ortaya konmuşken karma kullanım olan ticaret+konut alanında toplam konut alanında maksimum değişikliğinin ne kadar olacağı irdelenmiştir. Buna göre; Alanya Merkez Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonu’nda bu konuyla ilgili bir detay verilmediği saptanmış ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği incelenmiştir. Söz konusu yönetmeliğin 21.maddesinin 10.fıkrasında belirtilen “*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*” ibaresine istinaden  $157,87m^2$  azalan ticaret+konut alanında maksimum yapılabilecek konut alanının  $(157,87*(30/100)) 47,36m^2$  olduğu; yani  $47,36m^2$  karma kullanımda (ticaret+konut) konut alanının azaldığı anlaşılmıştır. Buna göre hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifinde toplam konut alanının  $101,01m^2$  arttığı saptanmıştır. Ortalama konut büyüklüğünün  $100m^2$  olarak kabul edildiği Alanya ilçesinin 2023 yılı ortalama hane halkı büyüklüğünün ise Türkiye İstatistik Kurumu’nun verilerine göre 2,86’dır. Buna göre; artan konut alanı ( $101,01m^2$ ) ortalama konut büyüklüğüne ( $100m^2$ ) bölünüp ortalama hane halkı büyüklüğüyle çarpıldığı zaman (2,86) 2,86 kişilik yerleşik yeni nüfusun geleceği öngörülmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği “*Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*” na göre kişi başına düşen park alanı ise  $10m^2$  olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda; yeni nüfusun ihtiyacı olan park alanı  $2,86*10$  yani  $28,6m^2$  olması gerektiği anlaşılmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi sonucunda ise  $50,58m^2$  yeni park alanı oluşturularak gerekli olan park alanının fazlası sağlandığı anlaşılmıştır. Aynı zamanda; hazırlanan uygulama imar planı değişikliği teklifi sırasında gösterimlerin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uyumluluğa dikkat edilmiş

olup meri ve öneri uygulama imar planlarındaki alanların değişimini göstermek için aşağıdaki Tablo.1 hazırlanmıştır.

**Tablo.1.Güller Pınarı Mahallesi Meri ve Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları**

Fonksiyon	Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m <sup>2</sup> )	Fark
Belediye Hizmet Alanı	0	266,08	+266,08
Konut Alanı	6428,76	6577,13	+148,37
Ticaret-Konut Alanı	13149,08	12991,21	-157,87
Park Alanı	3622,96	3673,54	+50,58
Plan Kararı Getirilmeyen Alan (Tescilli Yapının Bulunduğu Parsel)	266,08	0	-266,08
Yol	9129,98	9088,9	-41,08
<b>TOPLAM</b>	<b>32596,86</b>	<b>32596,86</b>	<b>0</b>

**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 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

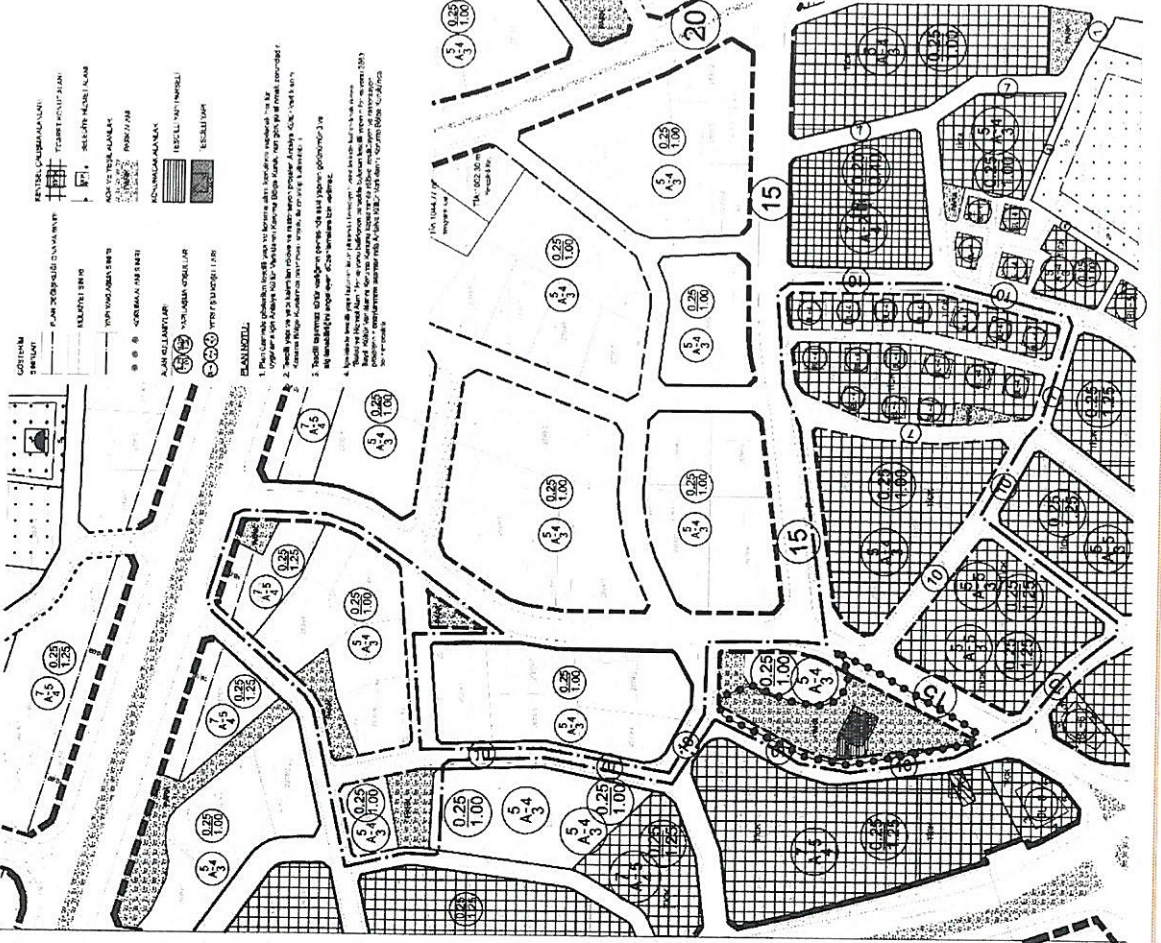
ÖLÇEK: 1/1000



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

ÖLÇEK: 1/1000



"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 13 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası : .....

Meclis Tarihi : .....

Karar Numarası : .....



Hazırlayan

A Grubu Plancı

**ESMA DOĞAN**  
Yüksek Şehir Plancısı  
Güller Pınarı Mah. Girne Sok. 3/3 ALANYA  
T.C.: 1510 400 0000 Sicil No: 7595  
ALANYA TEL: 383 76 7454

**Ö.ŞERİ ERDAL**  
Şehir Plancısı  
Yeterlilik Karne Grubu (A)  
Dip.No.11291 ODTÜ 79  
Oda Sicil No:315