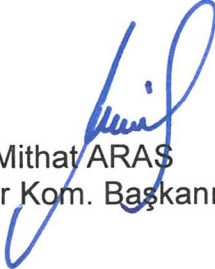




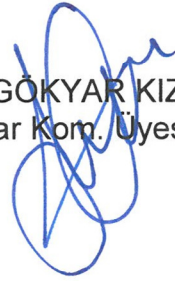
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

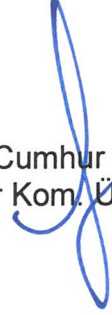
Tarih:01.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında, gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

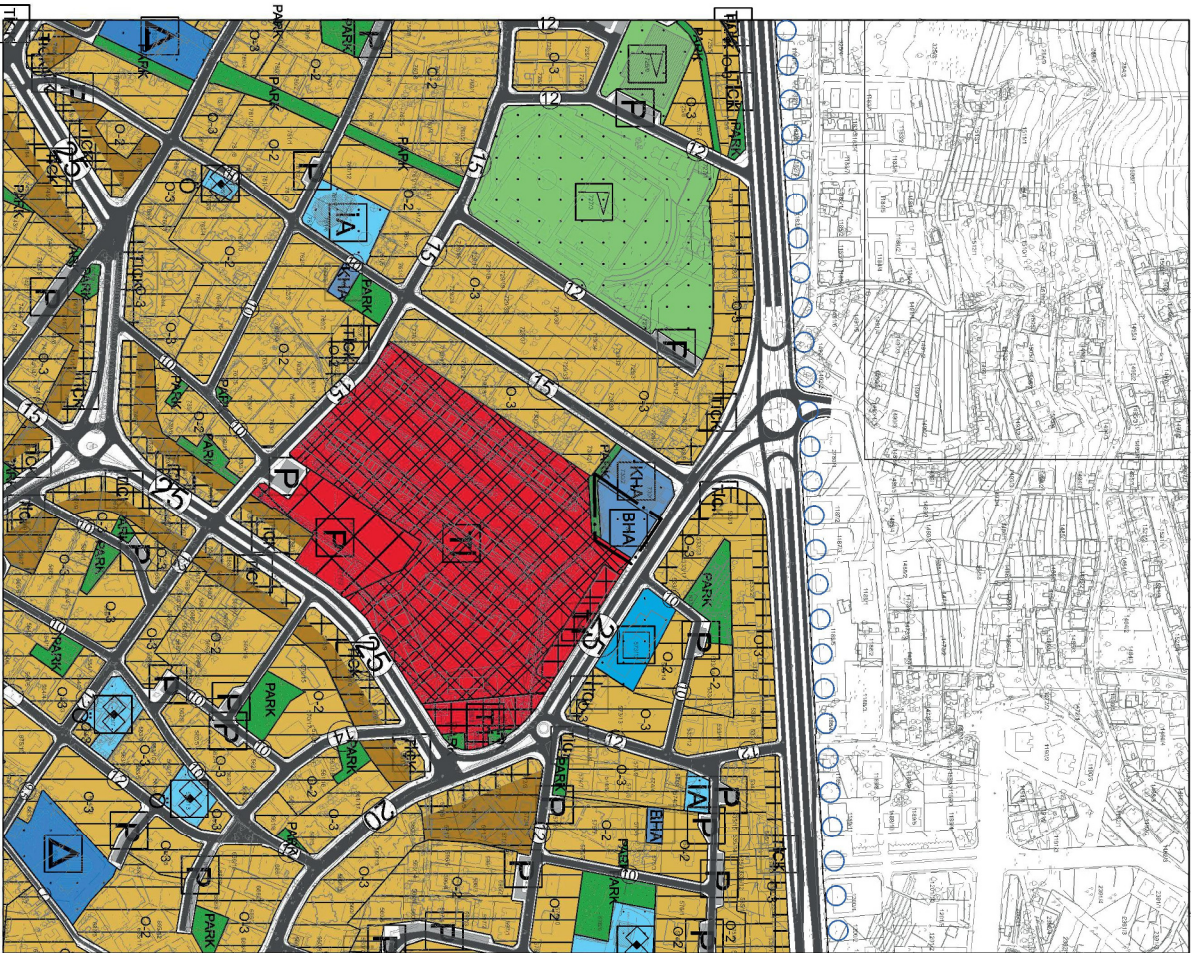

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

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:1/5.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

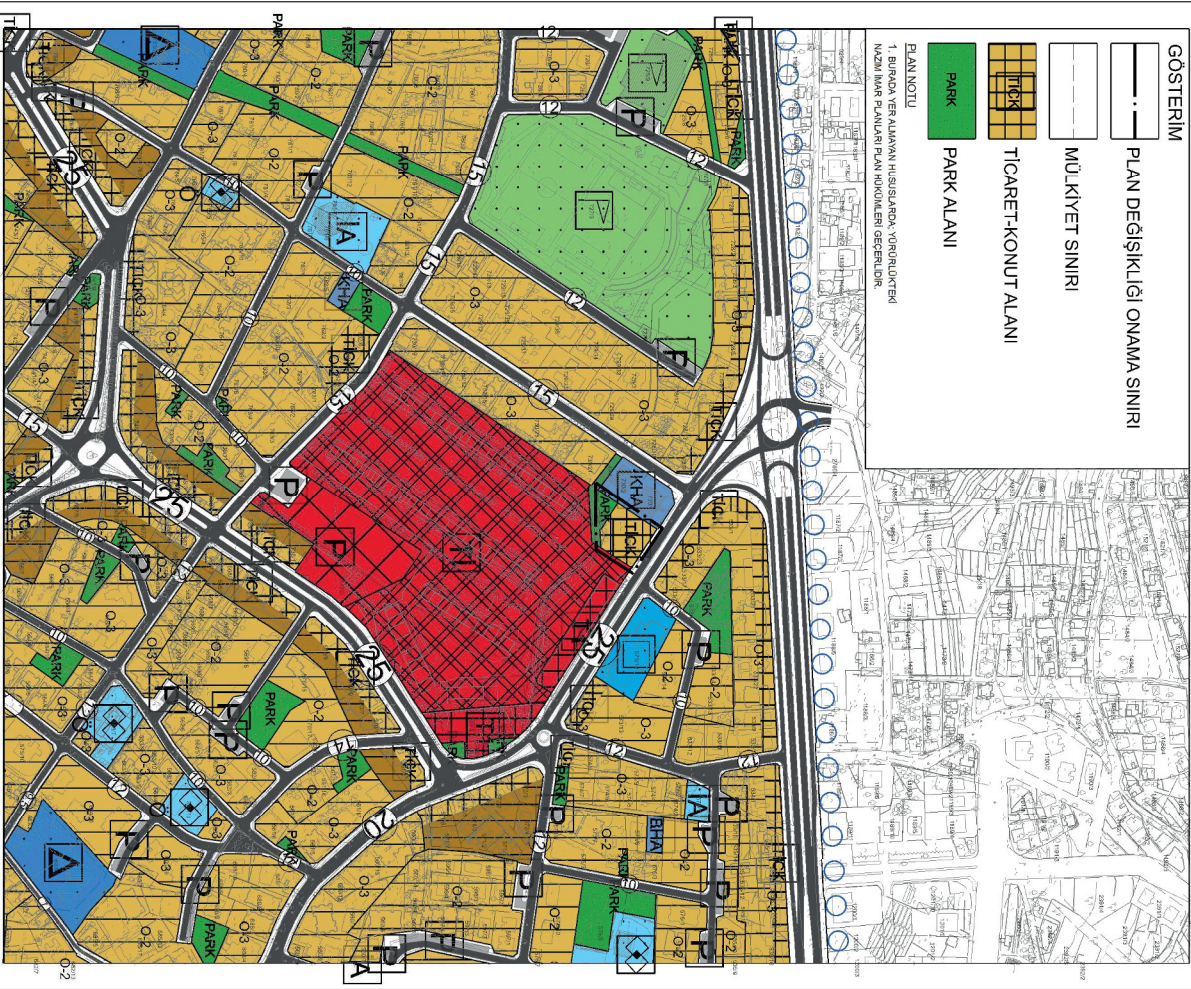
MÜKİYET SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI

PARK ALANI

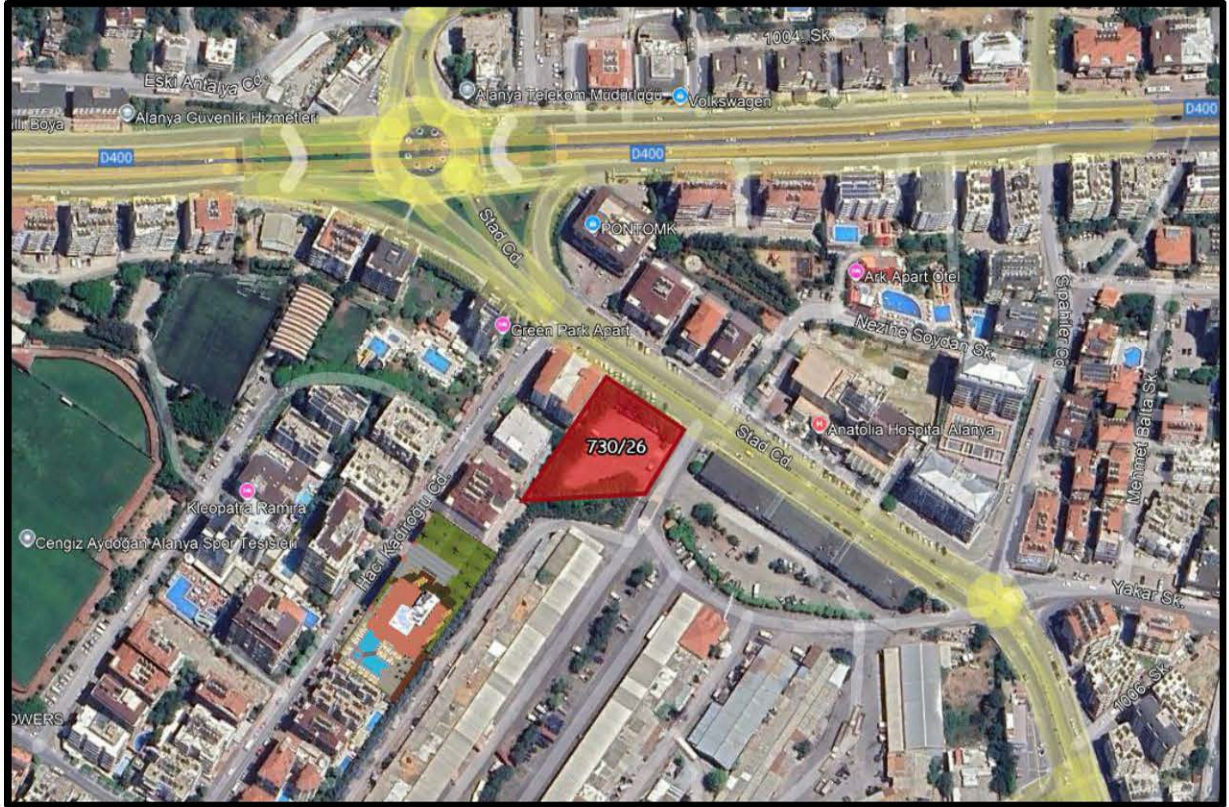
PLAN NOTU

1. BRÜDA YER ALANIN HESAPLAMA, YERİMLERİ
NAZIM İMAR PLANIN PLAN KODUNUN DEĞERLERİ



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

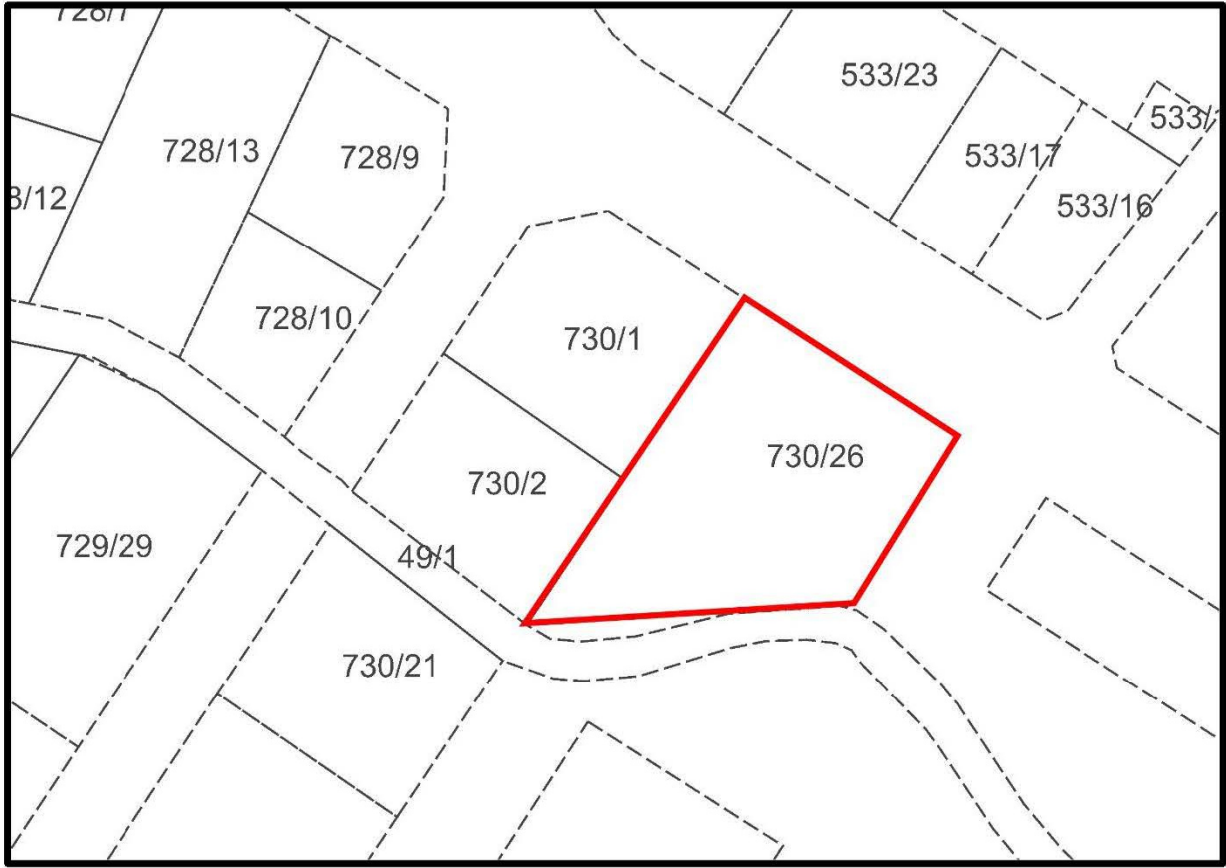
1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesi sınırları içerisinde O27-c-20-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftası sınırları içerisinde kalan ve 2284.36 m² yüz ölçüme sahip 730 ada 26 no.lu parselin tamamını kapsamaktadır (Şekil.1). Söz konusu nazım 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).

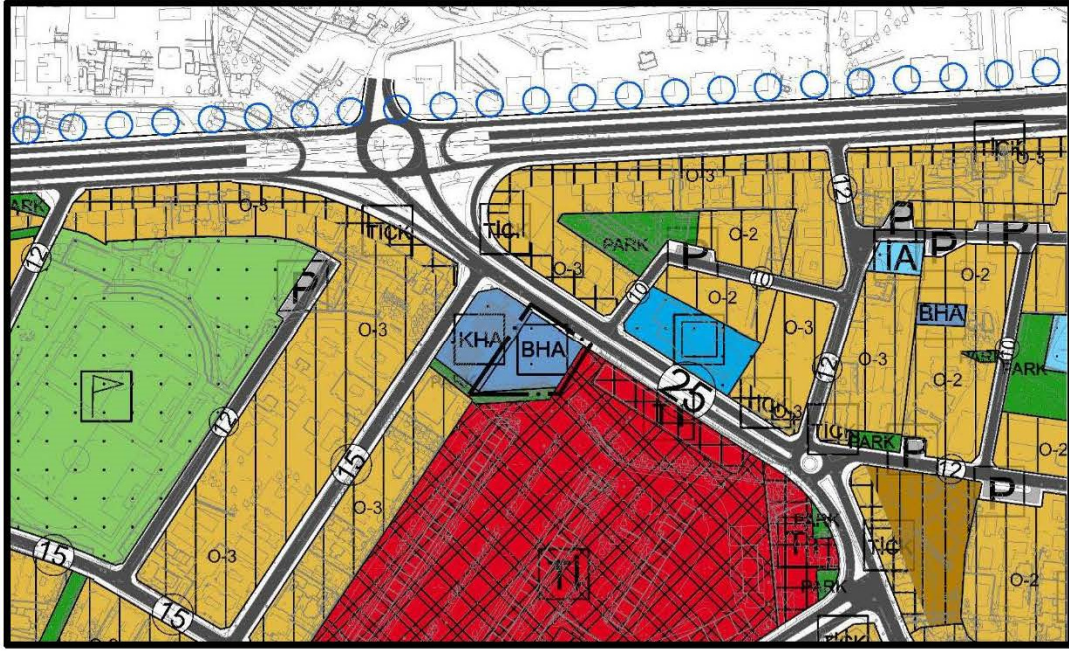


Şekil.3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

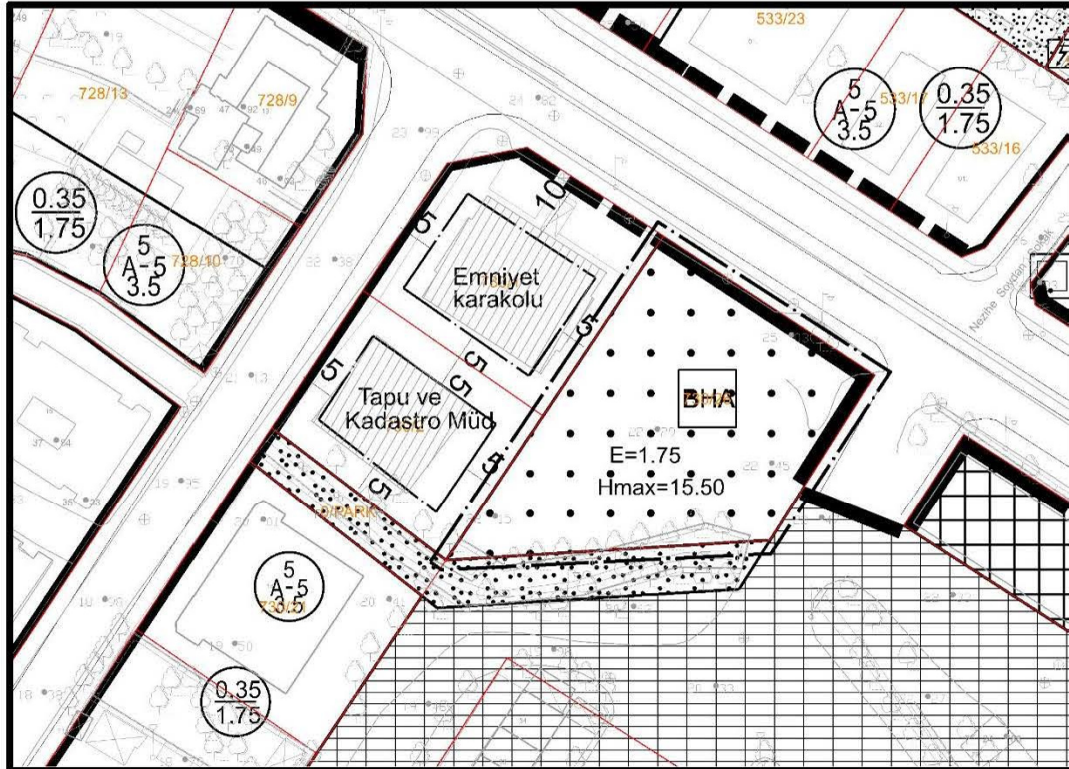


Şekil.4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

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 parsel 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 m² yüz ölçümüne sahip 730 ada 26 no.lu parselde en fazla %30 konut kullanılabileceği varsayılarak, parselin toplam 685.31 m²'si konut alanı olarak öngörülmüştür. Emsal 1.75'e göre toplam inşaat alanı 1199.29 olarak belirlenmiştir.
- Ortalama daire büyüklüğü 100 m² 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 d          nde; 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 m² olarak planlanması   ng  r  lm   tir.

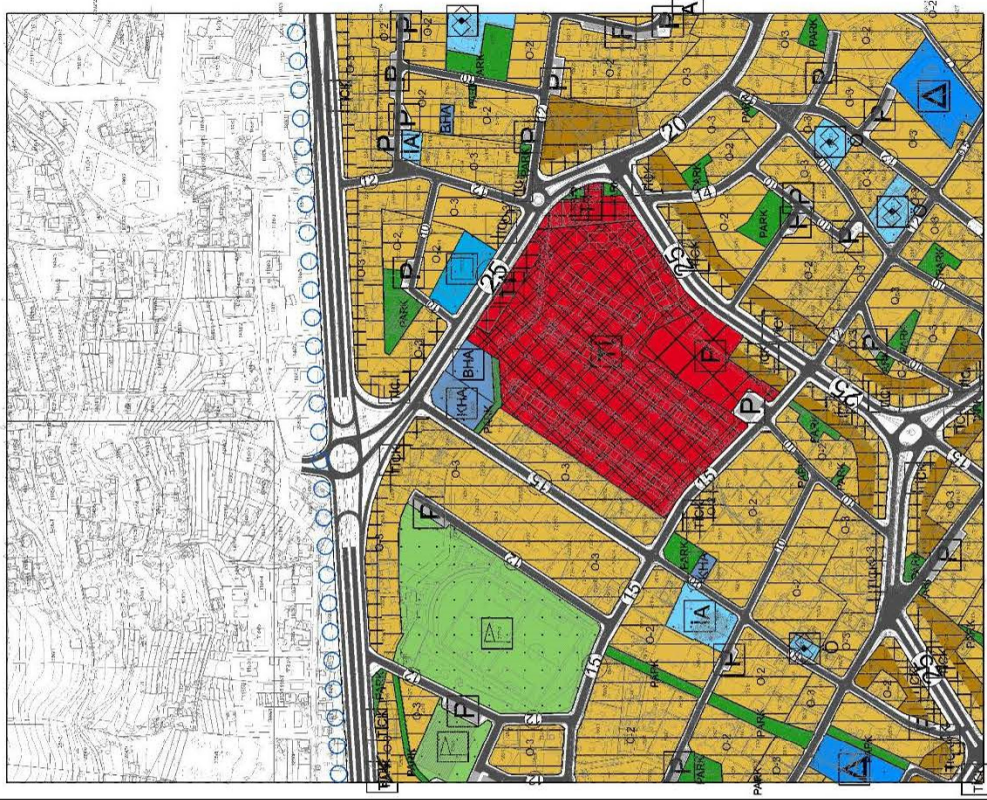
Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000    ekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde 2284.36 m² yüz     m  ne sahip 730 ada 26 no.lu parselin 1934.36 m²'si ticaret-konut alanı, 350 m²'si park alanı olarak belirlenmiştir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO:730 ADA 26 NO LU PARSEL

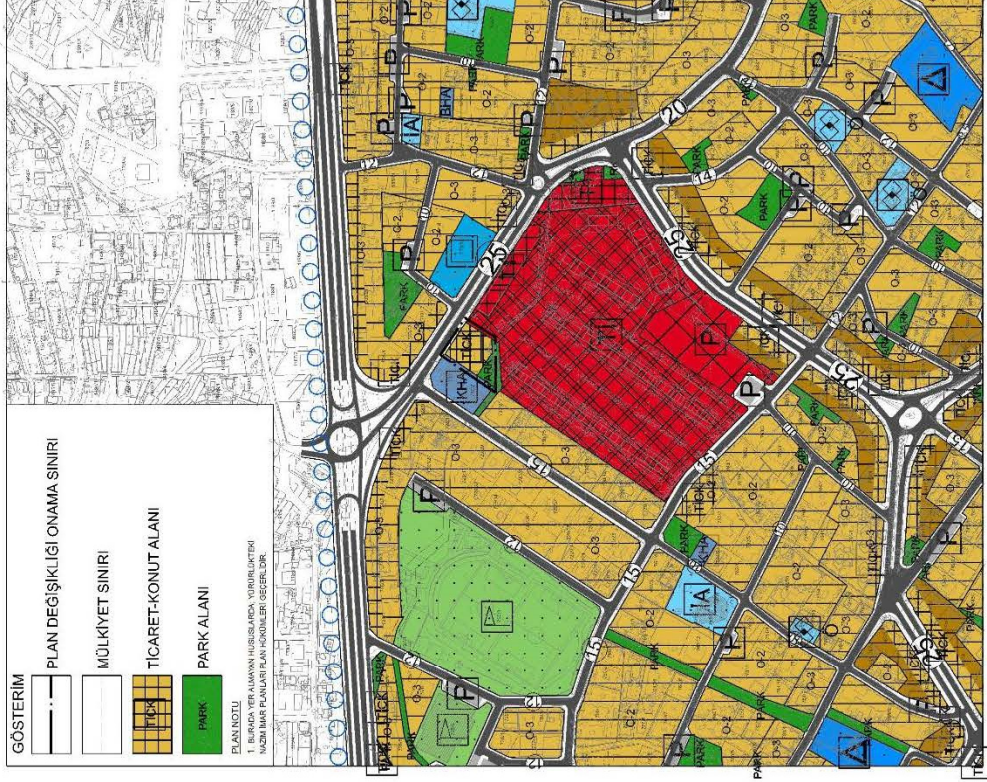
PAFTA NO: 027-c-20-c

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5.000
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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Saray Mahallesi
Ada/Parsel : 730 ada 26 parsel.
Ölçek : 1/5000 NİP.

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 Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında, gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, toplam 2284 m²’lik bir alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

Saray Mahallesi 730 ada 26 parselin mülkiyeti Alanya Belediyesi adına kayıtlıdır.

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile 730 ada 26 parsel Belediye Hizmet Alanı olarak planlı iken “Ticaret+Konut Alanı (TİCK) ve Park Alanı” olarak planlanmaktadır. Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda karma kullanım alanında %30 konut kullanımı öngörülmüş ve E:1,75 olarak belirlenmiş, bu doğrultuda nüfus hesabı yapılmıştır. Bu kapsamda getirilen nüfusun ihtiyacını karşılayacağı öngörülen Park alanı planda ayrılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 25.08.2025

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir. Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.