



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



93

Sayı : 90852262-105.03-Otomatik
Konu : Alanya, Saray Mah. 759 ada 1 parsel 1/1000
UİP.değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 04.02.2025 tarih ve 27 sayılı kararı ile uygun bulunan, Saray Mahallesi 759 ada 1 parselin yapılaşma koşulları aynı kalmak kaydıyla yapı yaklaşma mesafelerinin yeniden düzenlenmesine 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.
Cemil BÖCEK
Genel Sekreter Yardımcısı

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

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

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı :	Osman Tarık ÖZÇELİK	Dönemi	Karar Tarihi
	Divan Katibi :	İrem YUNUSOĞLU		04-02-2025
	Divan Katibi :	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
			1	1
			Karar No	Eki
		27		
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi				
Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Evrak Ta.ve No: 30-01-2025 E.574				

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.01.2025 tarihli ve 3 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Saray Mahallesi, 759 Ada 1 Parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Saray Mahallesi, 759 Ada 1 Parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekteki şekli ile oy birliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Osman Tarık ÖZÇELİK

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Daimi Sekreter

Alanya Belediye Başkanlığına
04.02.2025 Tarih ve 27 nolu Meclis Kararı
10.02.2025 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 27 nolu
kayıtlı olarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

Kemal SARIÖZ
Yazı İşleri Müdürü
11.02.2025
Aslı Gibidir

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ

759 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: O27-C-20-C-4-C

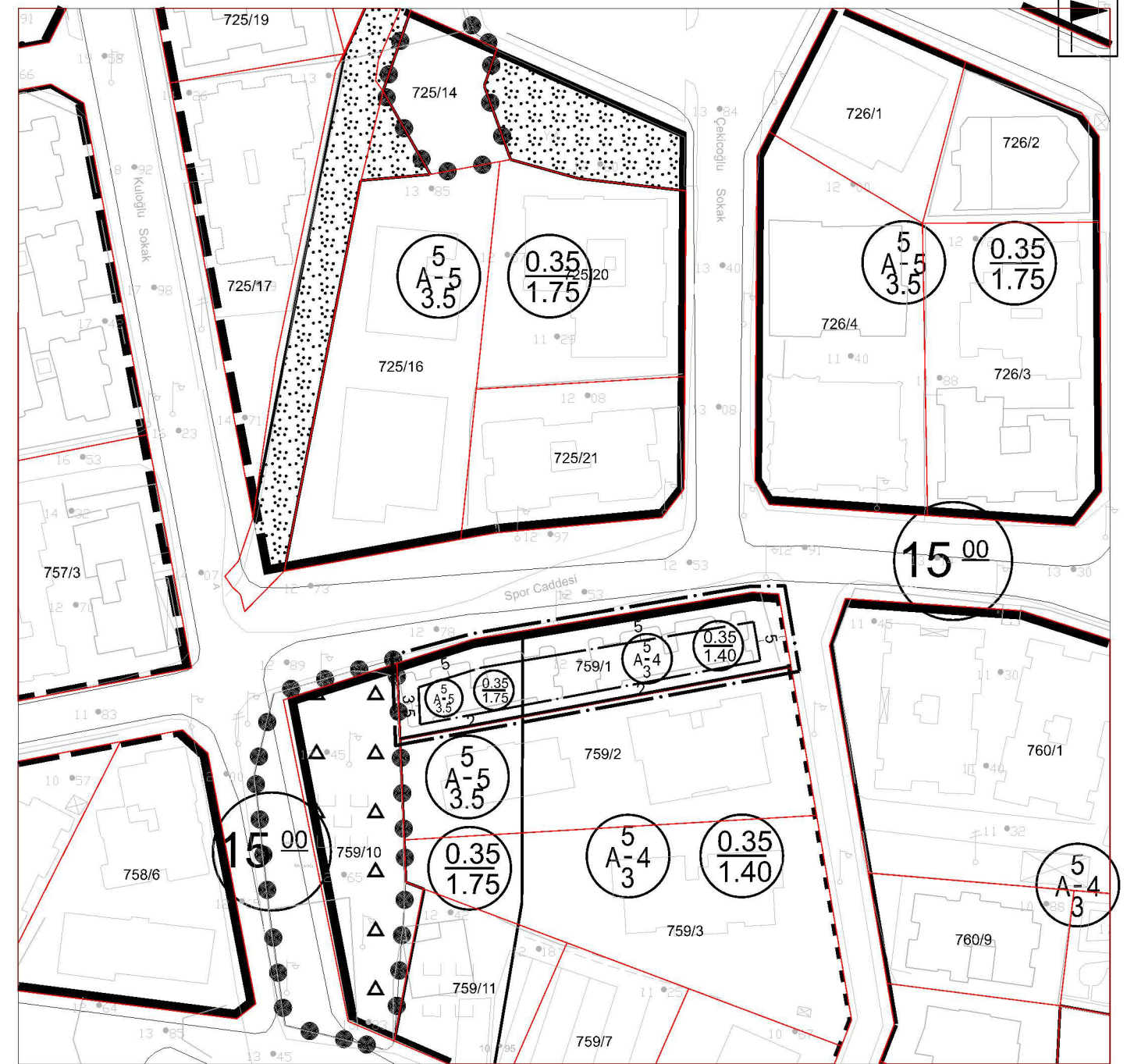
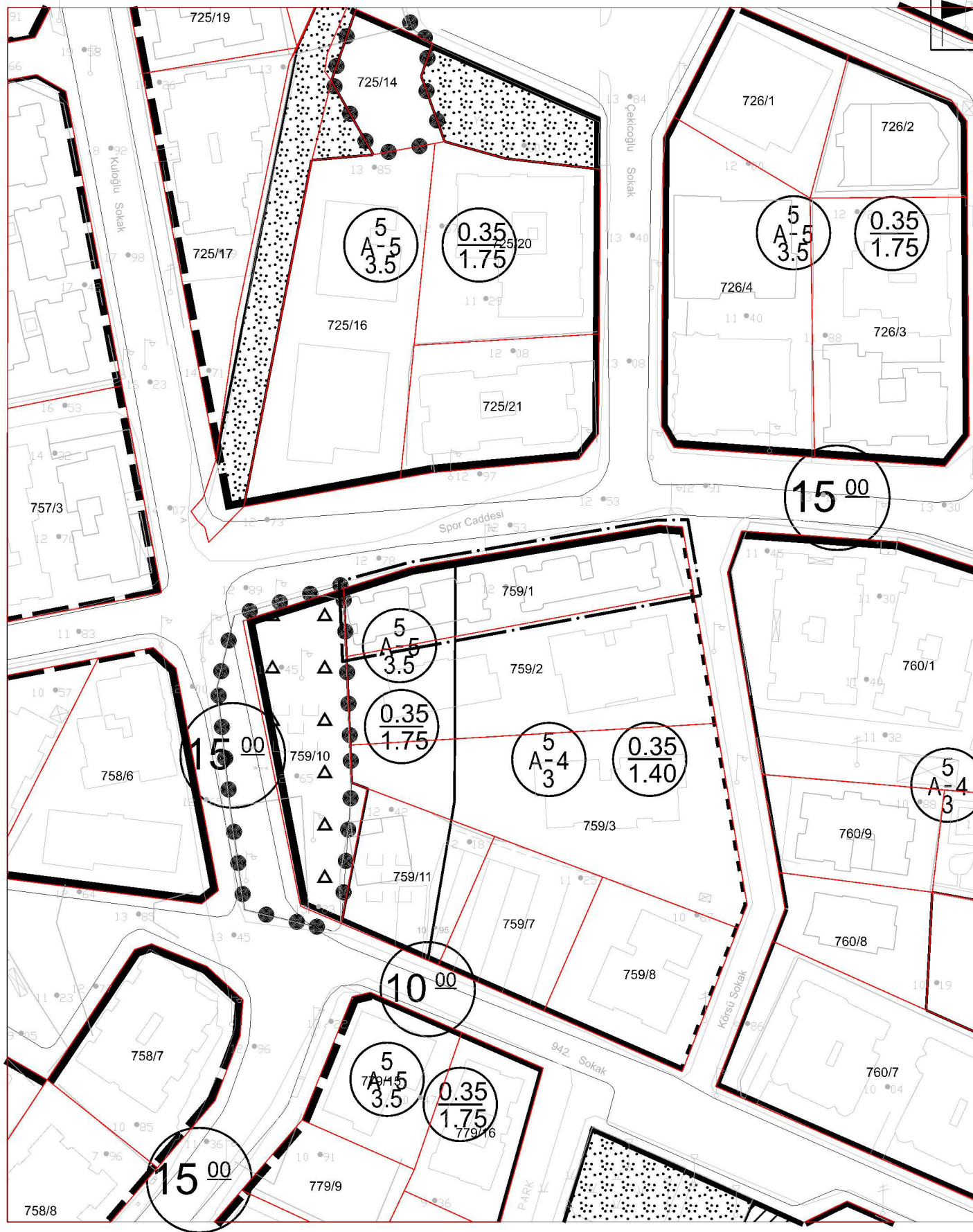
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

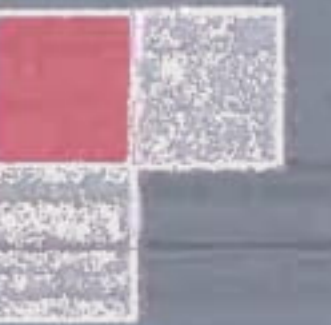
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

PLAN NOTU

1- ALANYA MERKEZ MAHALLELERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ REVİZYONU GEÇERLİDİR.

2025

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
SARAY MAHALLESİ, 759 ADA 1 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Saray Mahallesi, O27-C-20-C-4-C no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 759 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan söz konusu taşınmazın tamamını kapsamakta olup toplam 933 m² büyüklüğündedir. Taşınmaz, Hatipoğlu Mezarlığı'nın doğusunda, Cengiz Aydoğan Alanya Spor Tesisleri'nin güney batısında Spor Caddesi üzerinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde ruhsatlı olarak yapılaşmış 3 ve 4 katlı iki adet yapı bulunmaktadır.



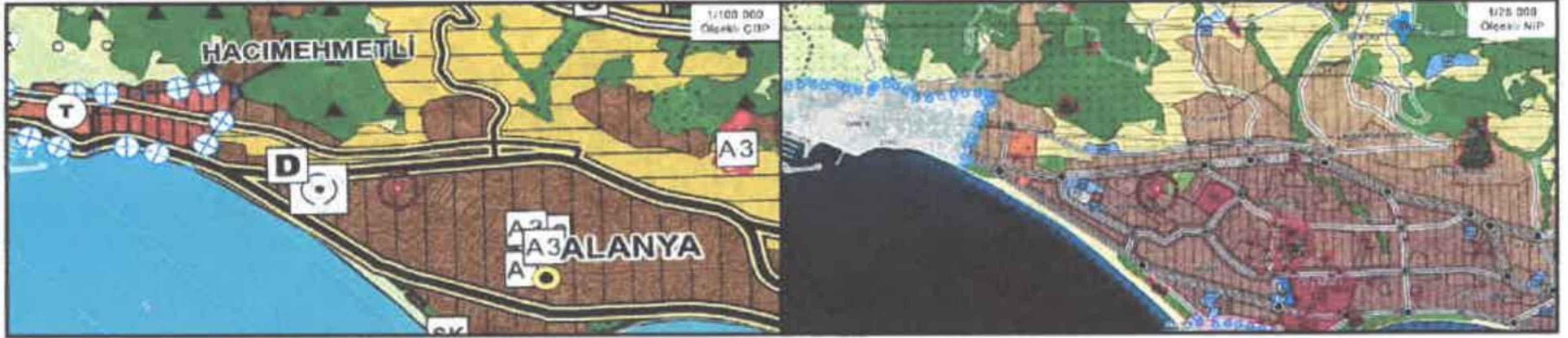
Şekil 2: Kadastral Durum



Şekil 3: Sokak Görüntüsü

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu alanı kapsayan üst ölçekli plan olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu alan "Kentsel Yerleşik Alan" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda da söz konusu alan "Mevcut Orta Yoğunluklu (151-300 kişi/ha) Konut Alanı" olarak planlıdır.



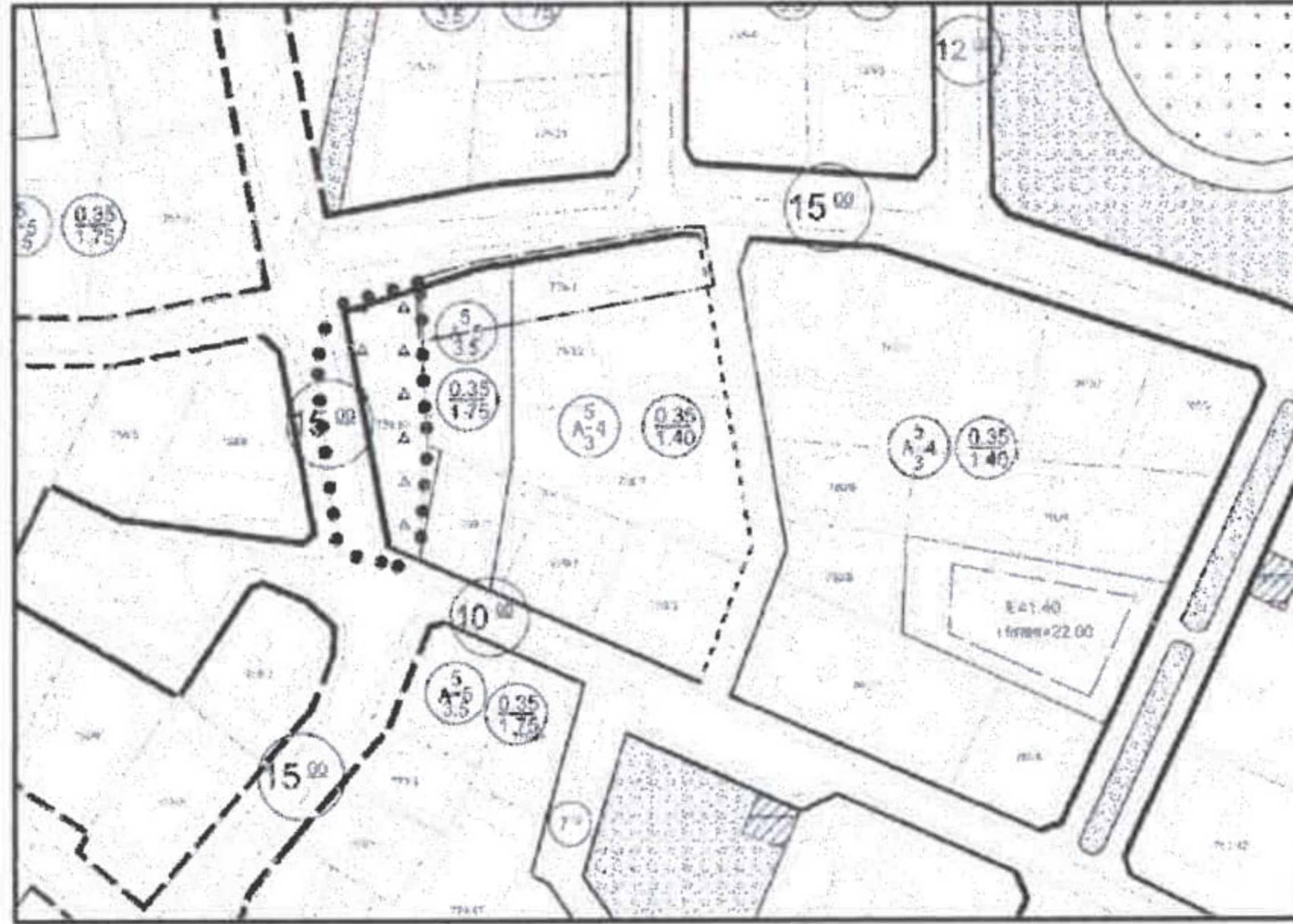
Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazı kapsayan alanda onaylı Alanya 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Taşınmazın batısı bu planda "Mevcut Orta Yoğunluklu (O-3) Konut Alanı" doğusu ise Mevcut Orta Yoğunluklu (O-2) Konut Alanı" olarak planlıdır. Kuzeyinde 15 metre genişliğinde taşıt yolu bulunmakta olup batısındaki komşu parsel ise mezarlık alanı olarak planlıdır.



Şekil 5: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

759 Ada 1 parsel no.lu taşınmazı kapsayan alanda onaylı Alanya 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Taşınmaz bu planda "Mevcut Konut Alanı" olarak planlı olup kuzeyinde 15 metrelik taşıt yolu doğusunda ise 7 metrelik yaya yolu bulunmaktadır. Taşınmazın batısındaki komşu parsel ise mezarlık alanı olarak planlıdır. Plan değişikliğine konu taşınmazın üzerinde onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında parseli yapılaşma koşulu açısından ikiye ayıran emsal ayırım çizgisi bulunmaktadır. Emsal ayırım çizgisinin batısında KAKS=1.75, TAKS=0.35 ve 5 kat, doğusunda ise KAKS=1.40, TAKS=0.35 ve 4 kat olarak yapılaşma koşulları belirlenmiştir.



Şekil 6: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya İlçesi'nde aktif bir fay hattı bulunmamasına rağmen, Akdeniz'deki fay hatları nedeniyle zaman zaman orta ölçekli depremler olabilmektedir. Kentin mevcut yapı stoğu yaşlı olup, bilhassa sahile yakın olan zemin suyu yüksek ve alüvyon zeminli bölgelerde 1999 yılından önce yapılmış olan yapılar risk barındırmaktadır. Plan değişikliğine konu yapıların zemini daha sağlam olmakla birlikte, 1999 öncesinde yapılaşmış ve ekonomik ömrünü doldurmuş durumdadır. Bu nedenle bölgede depreme dayanıklı olmayan, ekonomik ömrünü doldurmuş binaların yıkılarak olası doğal afetler sonucu oluşacak zararların en aza indirilebilmesi için kentsel dönüşüm çalışmalarının da hızlandırılması gerekmektedir. Bu kapsamda yapılacak kentsel dönüşüm ve yenileme



çalışmaları sadece ilgili idare tarafından yapılması beklenilmemeli bu tarz yenileme çalışmalarının önünün açılması sağlanmalıdır.

Plan değişikliğine konu parselde 18 bağımsız bölümden oluşan iki adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılar yapıldığı dönemin teknolojik koşullarında inşa edilmiştir. Yapılar için yapılan sağlamlık testlerinde riskli olarak değerlendirilmiş ve 6306 sayılı yasa kapsamında tapuya riskli yapı şerhi düşülmüştür. Taşınmaz üzerinde yaşayan maliklerin olası bir afetten olumsuz etkilenmemeleri amacıyla yapıların bir an önce yıkılarak yeniden inşası gerekmektedir. Bu kapsamda imar uygulaması tamamlanmış ve arsa statüsündeki taşınmazda imar durumu müracaatı yapılarak yeni yapı ruhsatı düzenlenmesi söz konusudur. Ancak yürürlükteki uygulama imar planı ve plan hükümlerine göre parsel derinliği yetersiz olduğundan yeni yapı ruhsatı alınması mümkün olamamaktadır. Bu durumda parselde bina dönüşümü gerçekleştirilemediğinden olası afet senaryolarına karşı risk barındırmaktadır. Yeni yapı ruhsatı alınamamasından kaynaklı mağduriyetin giderilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yürürlükteki imar planı koşullarına göre 933 m² yüz ölçümlü taşınmazın kuzey ve doğusundaki yollardan 5 m, doğu cepheden ve güney cepheden 3,5 m yapı yaklaşım mesafesi bulunmaktadır. Ancak yürürlükteki Alanya Merkez Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu'nun D.1.1.5. Maddesi'nde bina derinliğinin 10 m.yi sağlamadığı durumlarda plan ile öngörülen inşaat alanı kullanılabilir şekilde arka bahçe mesafesini 3 m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkili kılınmıştır. Bu durumda dahi yollardan 5 m, doğu yönden komşu mezarlık parselinden 3,5 m, arka bahçeden de 3 m yapı yaklaşım mesafesi bırakılması durumunda taşınmazın batı yönünde oluşacak yapının derinliği 5.28 m.ye kadar düşmektedir. Ayrıca taşınmazın emsale konu toplam taban alanı oturma hakkı 326 m²'dir. Emsale dahil edilmeyen balkon, asansör, koridor, merdiven gibi ortak kullanım alanlarını sınırlayan 0.30 katsayısı dikkate alındığında tabanda toplam 424 m² yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Emsale konu toplam inşaat alanı ise 1412 m² olup, 0.30 oranındaki ortak kullanım alanları da eklendiğinde toplam inşaat alanı 1836 m²'ye yükselmektedir.

Aynı imar Planına ait plan hükümlerinin D.1.1.17. Maddesi kapsamında ise minimum bina ebatlarının (cephe ve derinlik) 7x7 metre olması gerektiği belirtilmekte ve D.1.1.18. Maddesi kapsamında da "Önceden oluşmuş imar parsellerinde zorunluluk durumunda bina cephesinin 6 metreye kadar düşürmeye ilgili idare yetkilidir." hükmü bulunmaktadır.

Yukarıdaki belirtilen D.1.1.5, D.1.1.17 ve D.1.1.18 no.lu plan hükümleri taşınmazın taban alanı kullanımı açısından birlikte değerlendirildiğinde:

* Yollardan 5 m, komşudan 3,5 m ve arka bahçeden 3 m yapı yaklaşım sınırları esas alındığında emsale konu toplam taban alanı yüz ölçümü 312 m² olarak gerçekleşmektedir. Bu durumda 326 m² olan emsale konu taban alanı sağlanamadığı gibi batı yöndeki blok, 6 m olan minimum yapı ebadını da (5.28 m) sağlamamaktadır. Ayrıca ortak kullanım alanları için emsal dışında belirlenen 0,30 oranındaki alan da kullanılamamaktadır.

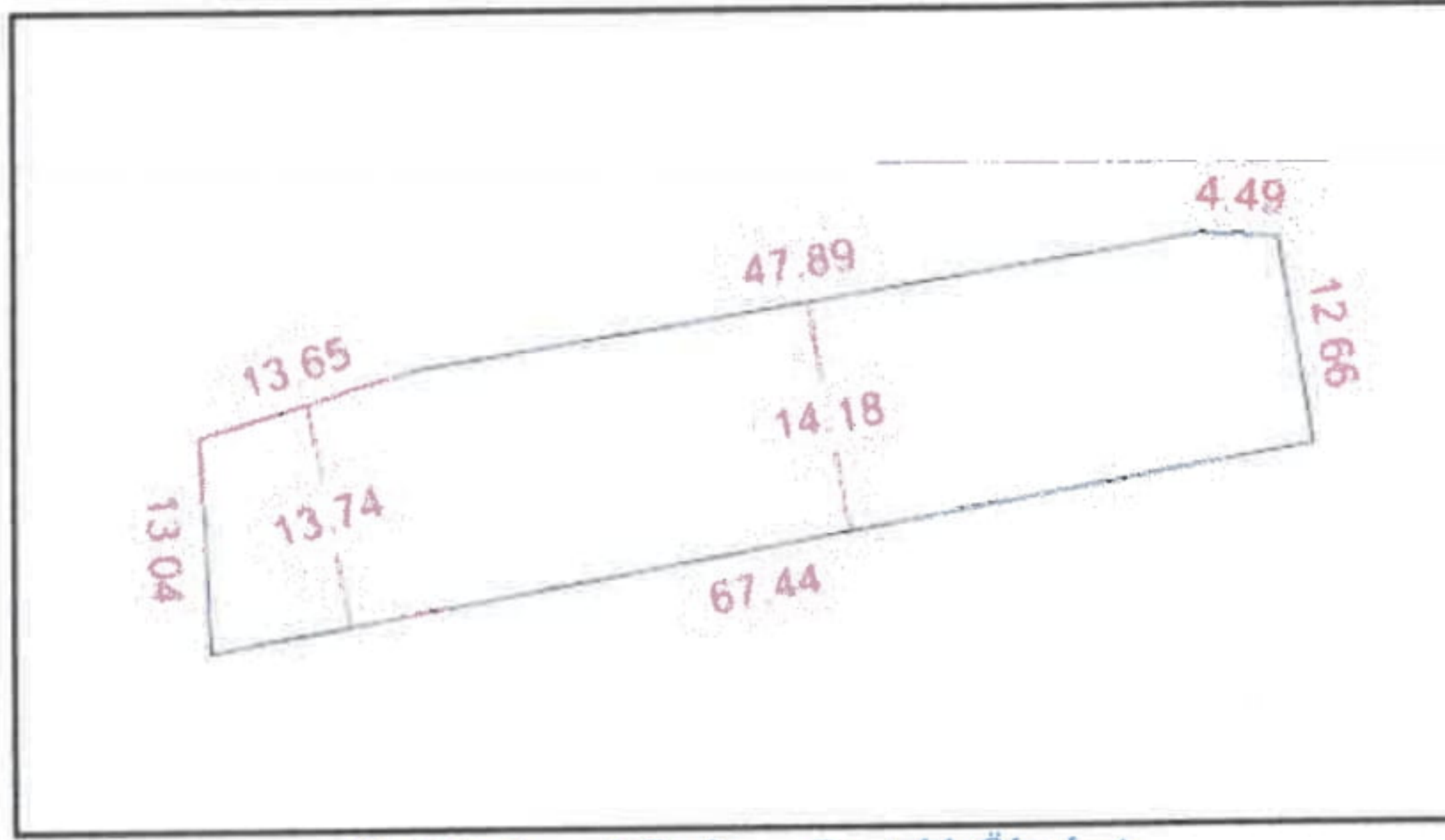
Yukarıdaki belirtilen D.1.1.5, D.1.1.17 ve D.1.1.18 no.lu plan hükümleri taşınmazın toplam inşaat alanı kullanımını açısından birlikte değerlendirildiğinde;

* Emsale konu toplam inşaat alanı 1412 m² iken, yapı yaklaşım mesafelerinin uygulanması durumunda yapılacak kapalı çıkmalarla birlikte 1746 m² olarak gerçekleşmekte ve bu açıdan sorun olmamaktadır. Ancak emsal dışı tutulan 0,30 oranındaki ortak kullanım alanlarının eklenmesi sonrasında 1836 m² olması gereken toplam inşaat alanı 1746 m²'de kaldığından toplam inşaat alanında eksik kullanım oluşmaktadır.

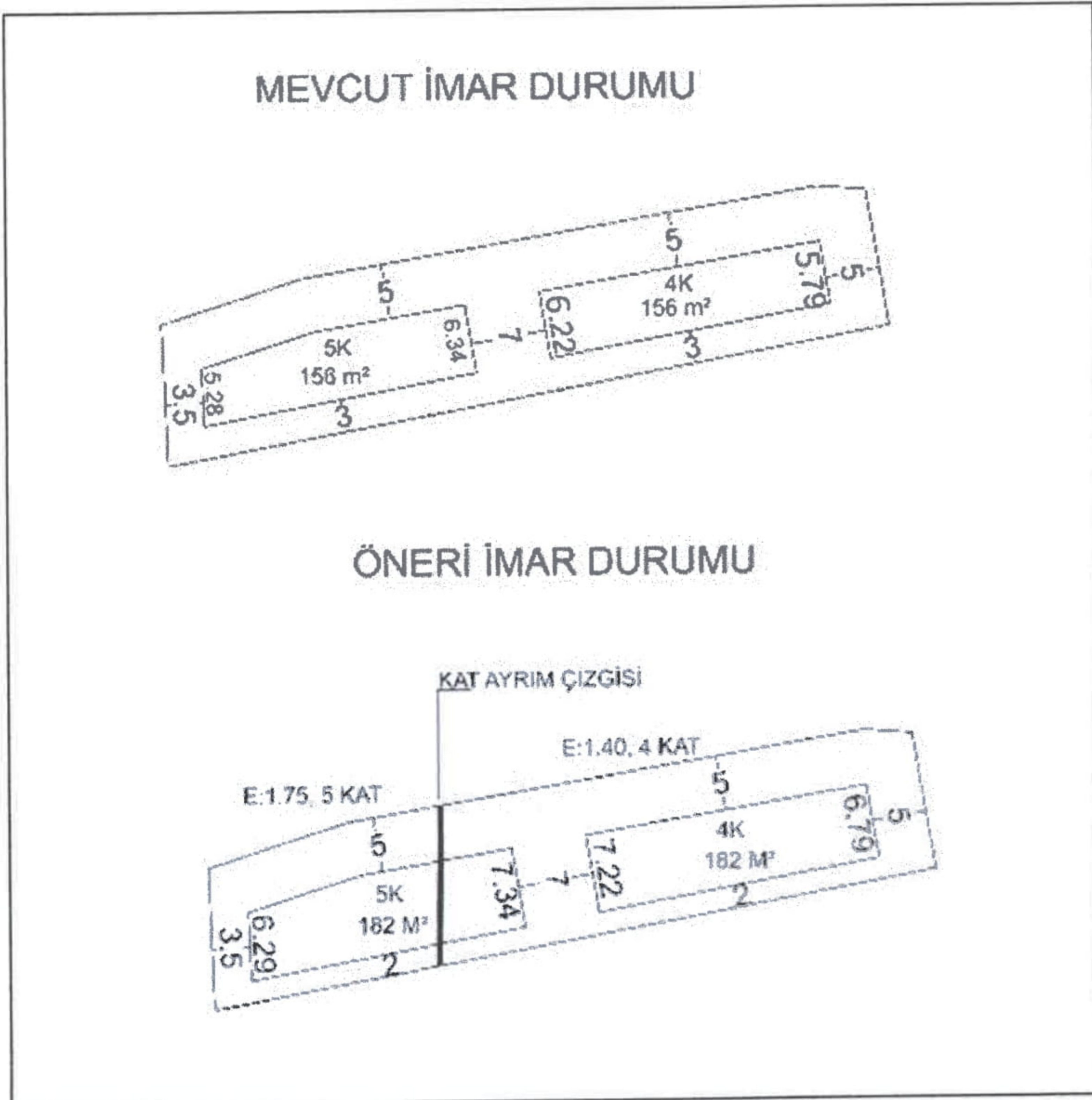
Taşınmazdaki yapıların toplam 18 bağımsız bölümden oluştuğu ve müteahhit payı da dikkate alındığında KAKS (toplam inşaat alanı) artırımını yapılmaksızın onaylı planın yapılaşma koşullarıyla hem bina cephesinin 6 m.yi sağlaması, hem de taban ve toplam inşaat alanı haklarının kullanılarak kentsel dönüşümün yapılabilmesi için imar planı değişikliği yapılmak suretiyle TAKS, KAKS, Kat adedi gibi yapılaşma koşulları değiştirilmeden yapı yaklaşım mesafelerinin yeniden düzenlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda yürürlükte bulunan Alanya Merkez Mahalleleri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Revizyonu'nun D.1.1.6 no.lu maddesi esas alınmıştır. Bu maddede "Yapı yaklaşım mesafelerinin uygulanması sonucunda bina derinliği 7 metre ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir." hükmü yer almaktadır. Yapılan imar planı değişikliğiyle yol ve yan bahçe yaklaşım mesafelerinde herhangi bir değişiklik önerilmeden arka bahçe mesafesi ilgili plan hükmü kapsamında 2 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonrasında batı yöndeki bina derinliği 6 m.nin üzerinde, 6.29 m olarak gerçekleşmektedir. Yeni önerilen yapı yaklaşım mesafeleri esas alındığından bina yapılabilecek toplam taban alanı yüz ölçümü 412 m²'ye çıkmakta ve



326 m² olan taban kullanım hakkı rahatlıkla karşılanabilmektedir. Emsal harici tutulan ortak kullanım alanlarına ilişkin olarak onaylı plana oranla rahatlatma sağlanmakta, 0.30 katsayısı esas alındığında yaklaşık 12 m² eksik kullanım oluşmasına rağmen nitelikli bina yapımı söz konusu olabilmektedir. Emsale konu toplam inşaat alanı açısından ise 1746 m² olan inşaat alanı ve emsal dışı ortak kullanım alanları için belirlenmiş olan 0.30 katsayısına esas toplam inşaat hakkı kullanılabilir hale gelmektedir.



Şekil 7: Parsel Cephe ve Derinlik Ölçüleri



Şekil 8: Mevcut-Öneri Yapı cephe ve Derinlik Ölçüleri



Parsel Yüzölçümü	933 m ²
Onaylı imar planı koşullarına göre Emsale Konu Taban Alanı	326 m ²
Onaylı İmar Planı koşullarına göre kullanılabilen Emsale Konu Taban Alanı	312 m ²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Kullanılmayan Emsale Konu Taban Alanı	14 m²
Mevzuata Göre Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Oluşması Gereken Taban Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	424 m ²
Mevzuata Göre Kullanılmayan Taban Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	112 m²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı	1412 m ²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Kullanılabilen Emsale Konu Toplam İnşaat Alanı	1746 m ²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Kullanılmayan Emsale Konu İnşaat Alanı	0 m²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Toplam İnşaat Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	1836 m ²
Mevzuata Göre Kullanılabilen Toplam İnşaat Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	1746 m ²
Mevzuata Göre Kullanılmayan İnşaat Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	90 m²
Plan Değişikliği Sonrası Yapı Yapılabilecek Alan Yüz Ölçümü (Çekme mesafelerinin içinde kalan)	412 m ²
Onaylı İmar Planı Koşullarına Göre Emsale Konu Taban Alanı	326 m ²
Mevzuata Göre Olması Gereken Taban Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	424 m ²
Plan Değişikliği Sonrası Kullanılmayan Emsale Konu Taban Alanı	0 m ²
Mevzuata Göre Plan Değişikliği Sonrası Kullanılmayan Taban Alanı (0.30 oranındaki emsal harici alanlar dâhil)	12 m²

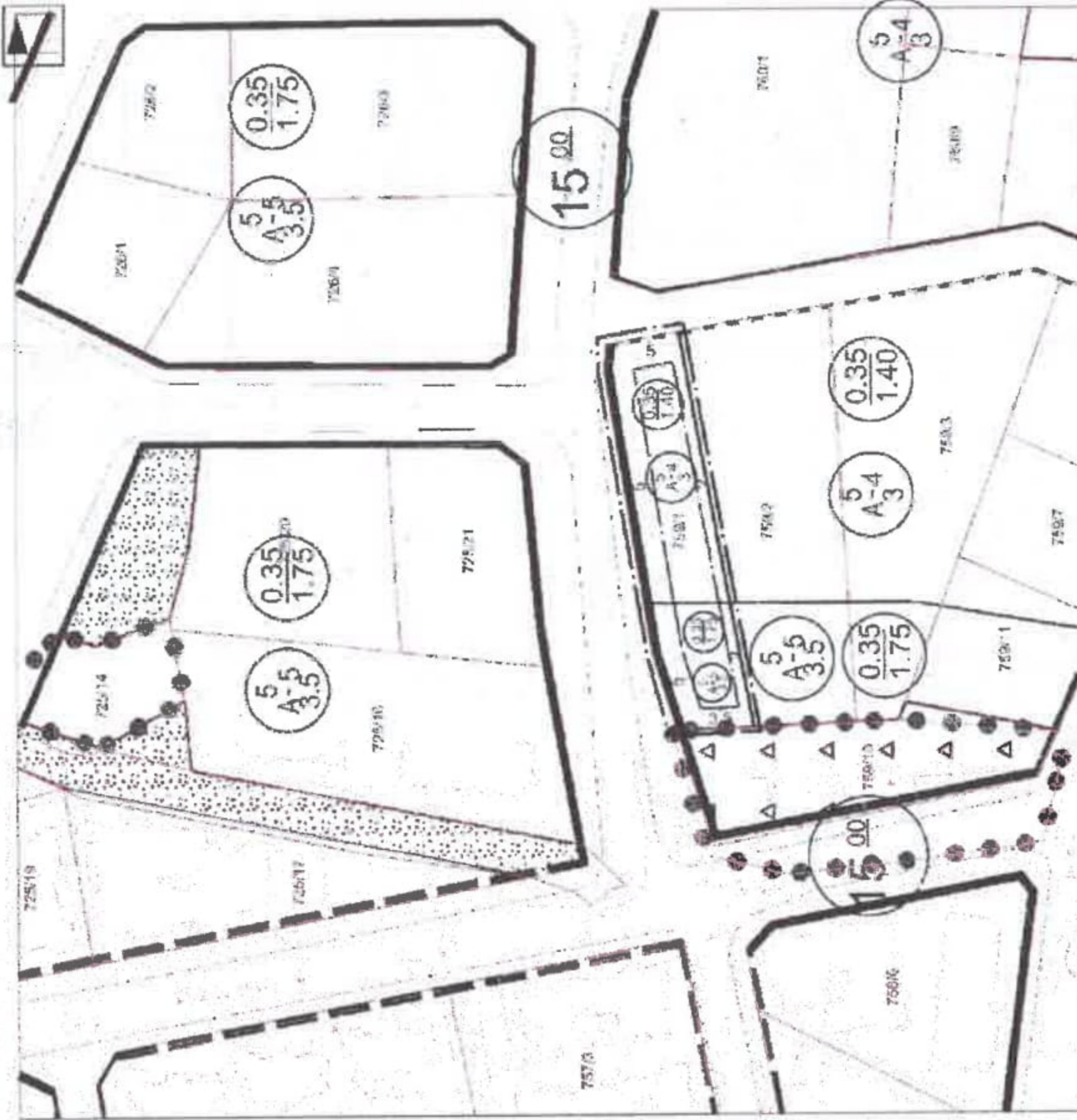
Şekil 9: Mevcut-Öneri Yapı Taban ve İnşaat Alanları



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

PLAN NO: 1
1- ALANYA MERKEZ MAHALLELERİ 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
REVİZYONLUCESİDİR.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ

759 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: 027-C-20-C-4-C

MEVCUT PLAN

