



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

**Tarih:29.05.2019**

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİRİM</b>                                         | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ALANYA İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2018 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Alanya Belediyesi sınırları içinde Tosmur Mahallesi 182 ada 2 parsel, 123 ada 4 parsel, 124 ada 15 ve 17 parseller ve 101 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği                                                                                                                                          |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Alanya Belediyesi sınırları içinde Tosmur Mahallesi 182 ada 2 parsel, 123 ada 4 parsel, 124 ada 15 ve 17 parseller ve 101 ada 8 ve 9 parseller ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır.<br>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Enver BARİS  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

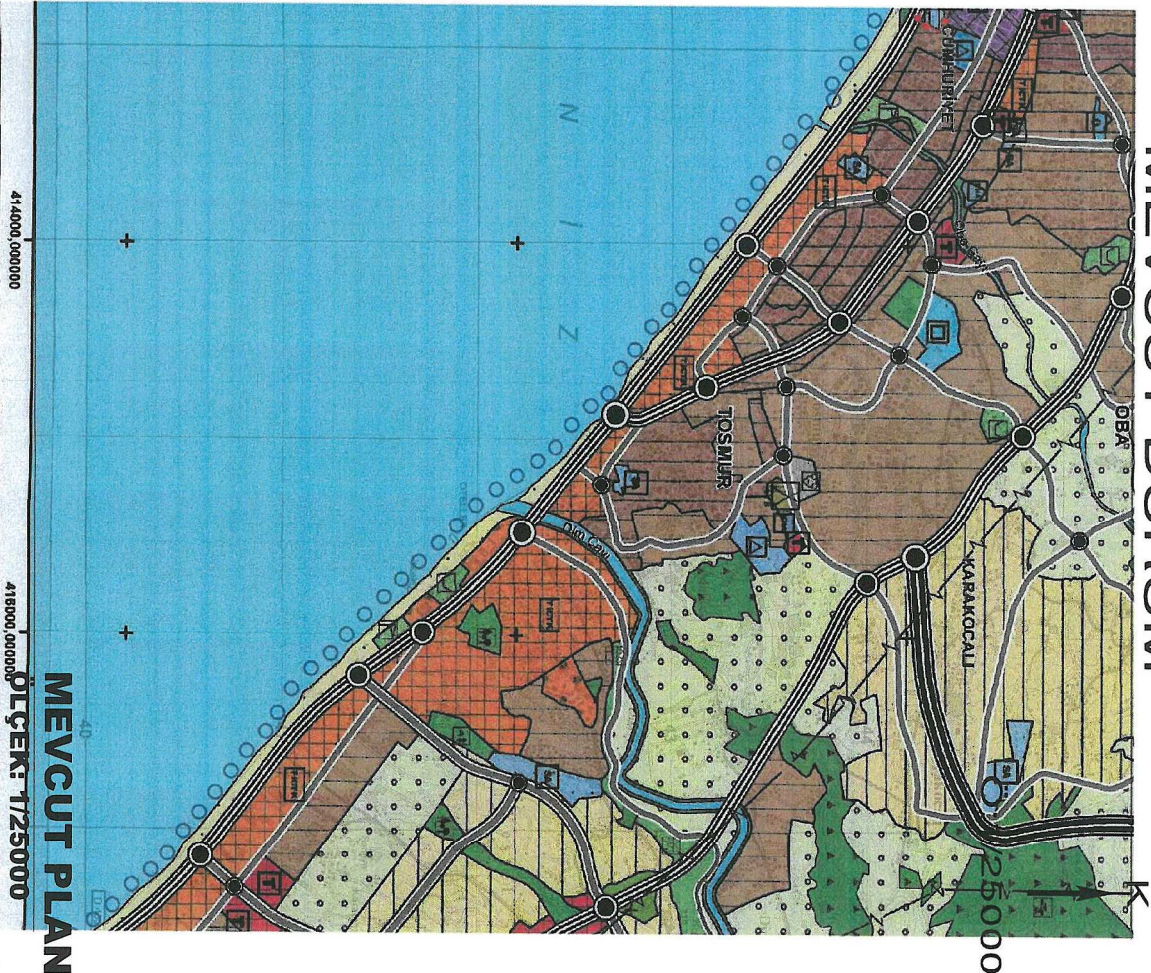
Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi



İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA ( TOSMUR MAHALLESİ)  
PAFTA NO : 028-D-4  
ADA : 182, 123, 124, 101  
PARSEL : 2, 4, 15 VE 17, 8 VE 9

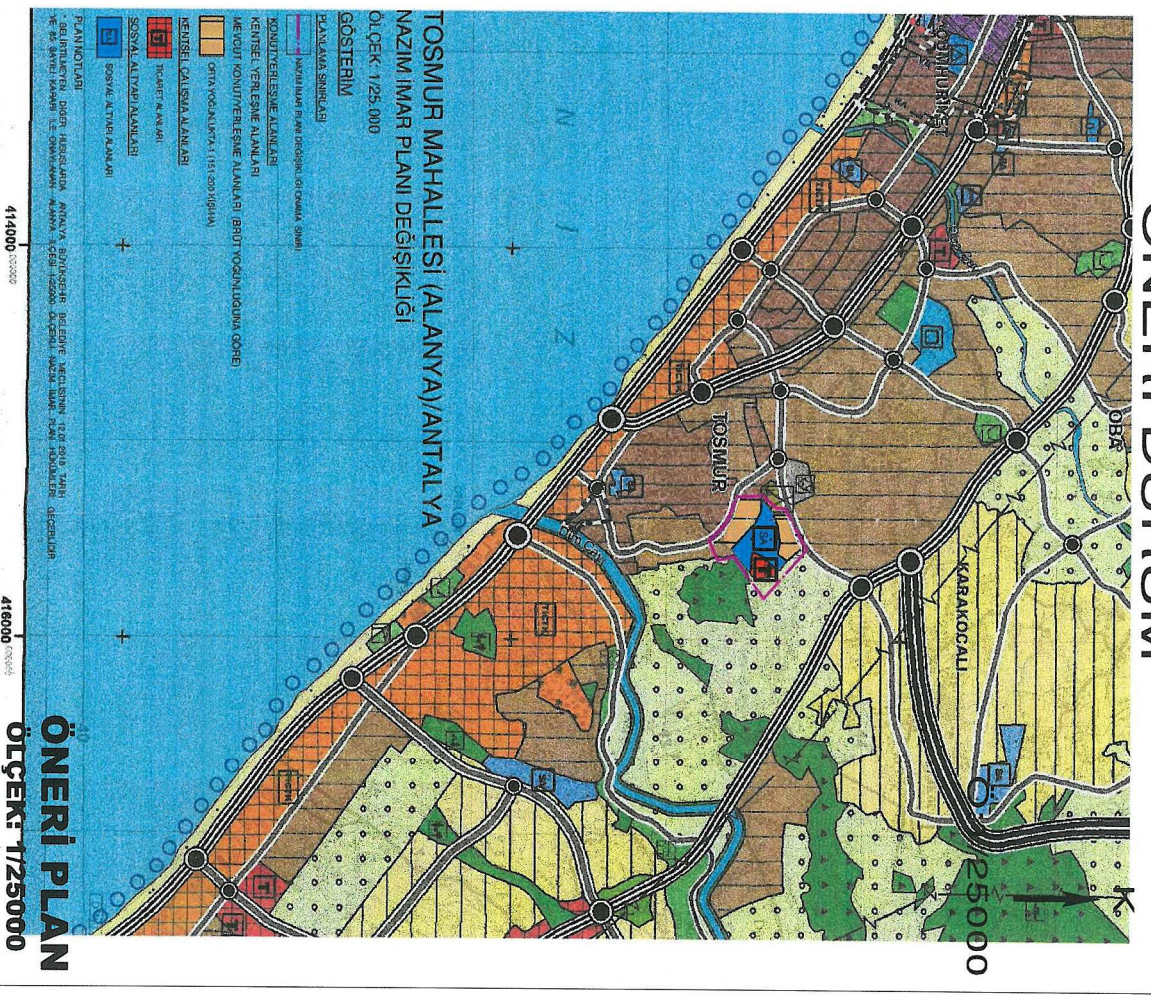
## MEVCUT DURUM



İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA ( TOSMUR MAHALLESİ)  
PAFTA NO : 028-D-4  
ADA : 182, 123, 124, 101  
PARSEL : 2, 4, 15 VE 17, 8 VE 9

TADİLAT GEREKÇESİ: HAZİNE MÜLKİYETİNDEKİ PARSELER VE TAPULAMA HARİCİ ALANLARIN YÜĞÜN OLARAK BULUNDUĞU BÖLGEDE, ORTAKUL ALANI VE ÇEVRESİNİN ARAZİDEKİ FİİLİ DURUM DA DİKKATE ALINARAK DÜZENLENMESİ VE MEVCUT PLANDA DÜZENLENME ORTAKLIK PAYI (DOP) VE KAMU ORTAKLIK PAYI (KOP) OLARAK ÇOK FAZLA TERK ORANINI HAZİNE PARSELERİNİN TERK ORANININ MAKUL OLACAK ŞEKİLDE DÜZELTİLMESİDİR.

## ÖNERİ DURUM





## ALANYA BELEDİYESİ TOSMUR MAHALLESİ

**KONU: TOSMUR MAHALLESİ 182 ADA 2 PARSEL, 123 ADA 4 PARSEL, 124 ADA 15 VE 17 PARSELLER, 101 ADA 8 VE 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi sınırları içerisinde O28D-4 nolu 1/25000 ölçekli nazım imar planı paftasında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; kuzeyde 182 Ada 2 Parsel ile 124 Ada 17 Parsel, güneyde 123 Ada 4 parsel ve güneyindeki tapulama harici alan, doğuda 123 Ada 4 parsel ile 124 Ada 17 parselin doğusu ve tapulama harici alan, batıda da 124 Ada 15 parsel ve hemen batısında bitişik konumdaki 227 Ada 1 parsel ve 101 Ada 8 ile 9 parseller ile sınırlı alandır. Söz konusu alan yaklaşık 12,7 hektar büyüklüğündedir ve yakın çevresinde kuzeyinde Jandarma, Tosmur Atıksu Arıtma Tesisi, Tosmur Belediyesi Spor Tesisleri, güneyi ve batısında sık yoğunluklu yerleşim alanları, doğusunda ise az yoğunlukta yerleşim alanları ve daha çok seraların olduğu tarımsal nitelikli alanlar bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı ( Yakın Uydu Görüntüsü )





Şekil 2. Hava Fotoğrafı ( Uzak Uydu Görüntüsü )

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; Hazine mülkiyetindeki parseller ve tapulama harici alanların yoğun olarak bulunduğu bölgede, ortaokul alanı ve çevresinin arazideki fiili durum da dikkate alınarak düzenlenmesi ve mevcut planda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) ve Kamu Ortaklık Payı(Kop) olarak çok fazla terk oranı bulunan hazine parsellerinin terk oranının makul oranda olacak şekilde düzeltilmesidir. Ayrıca mevcut planda Orman mülkiyetindeki 123 Ada 5 parselden yaklaşık 3096 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan resmi kurum alanı ve yol olarak plan onama sınırı içinde yer almaktadır. Söz konusu alanların Ormandan tahsis yapılmadan planlanması kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğundan plan değişikliği ile bu alan plan onama sınırı dışına alınmıştır.

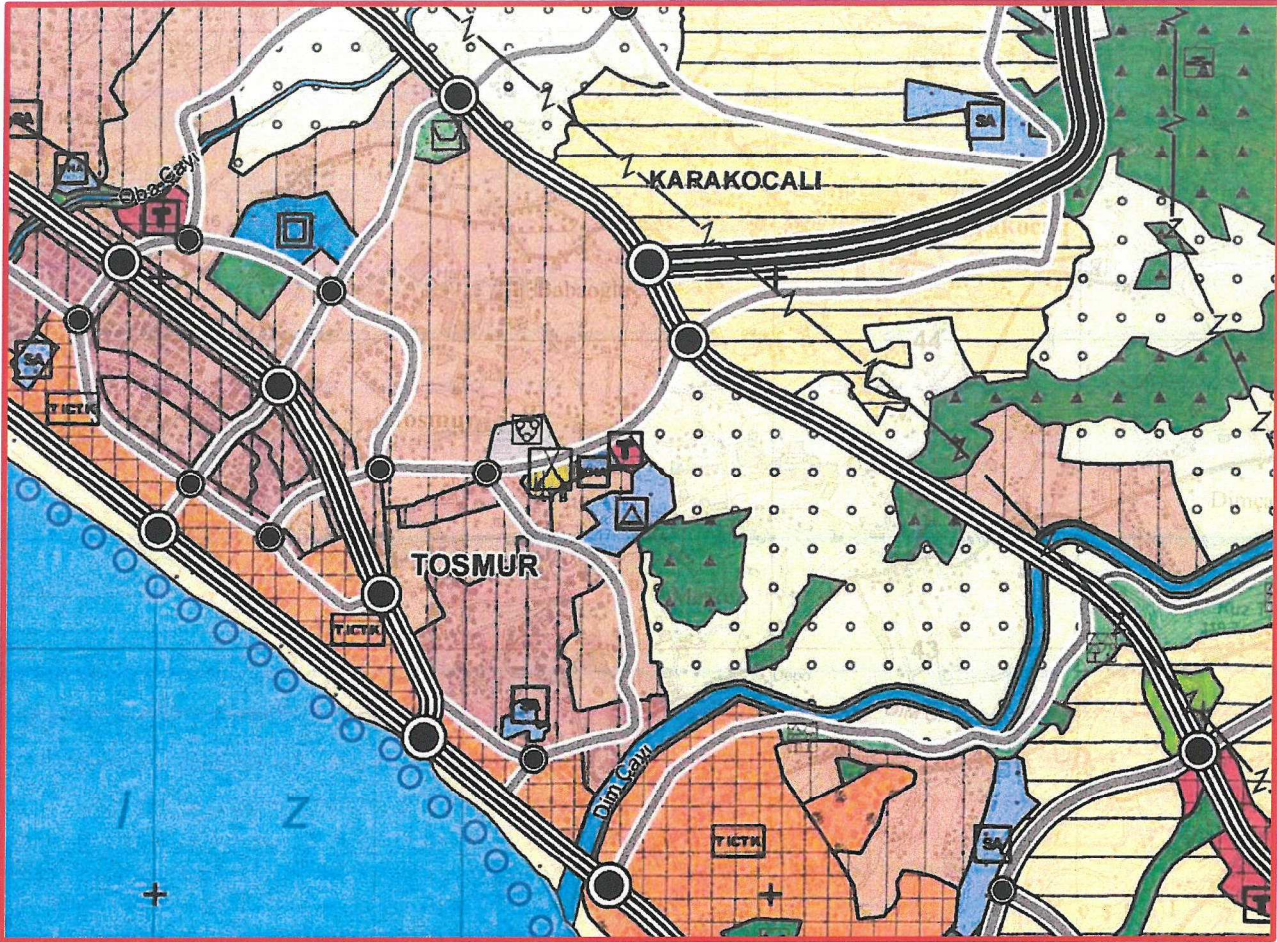
## 3. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Plan değişikliğine konu alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda yer almaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesince 12.01.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında orta yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanı, eğitim alanı, askeri alan ve ticaret alanı kullanımında önerilmiş alanlar bulunmaktadır. Alanya Belediye Meclisinin 08.01.2013 Tarih ve 24 sayılı kararı ile Tosmur Mahallesinde 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonları onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu kentsel

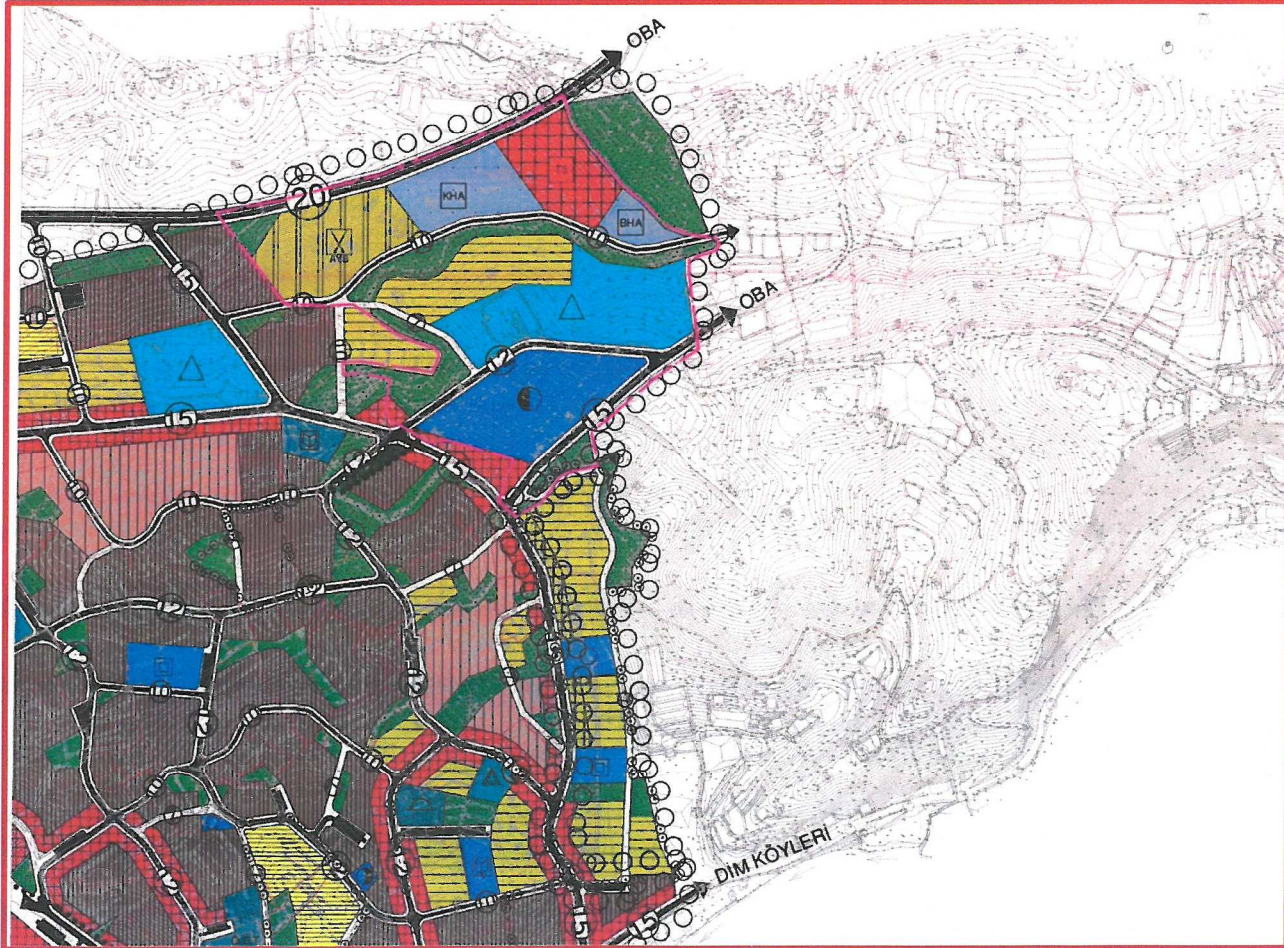






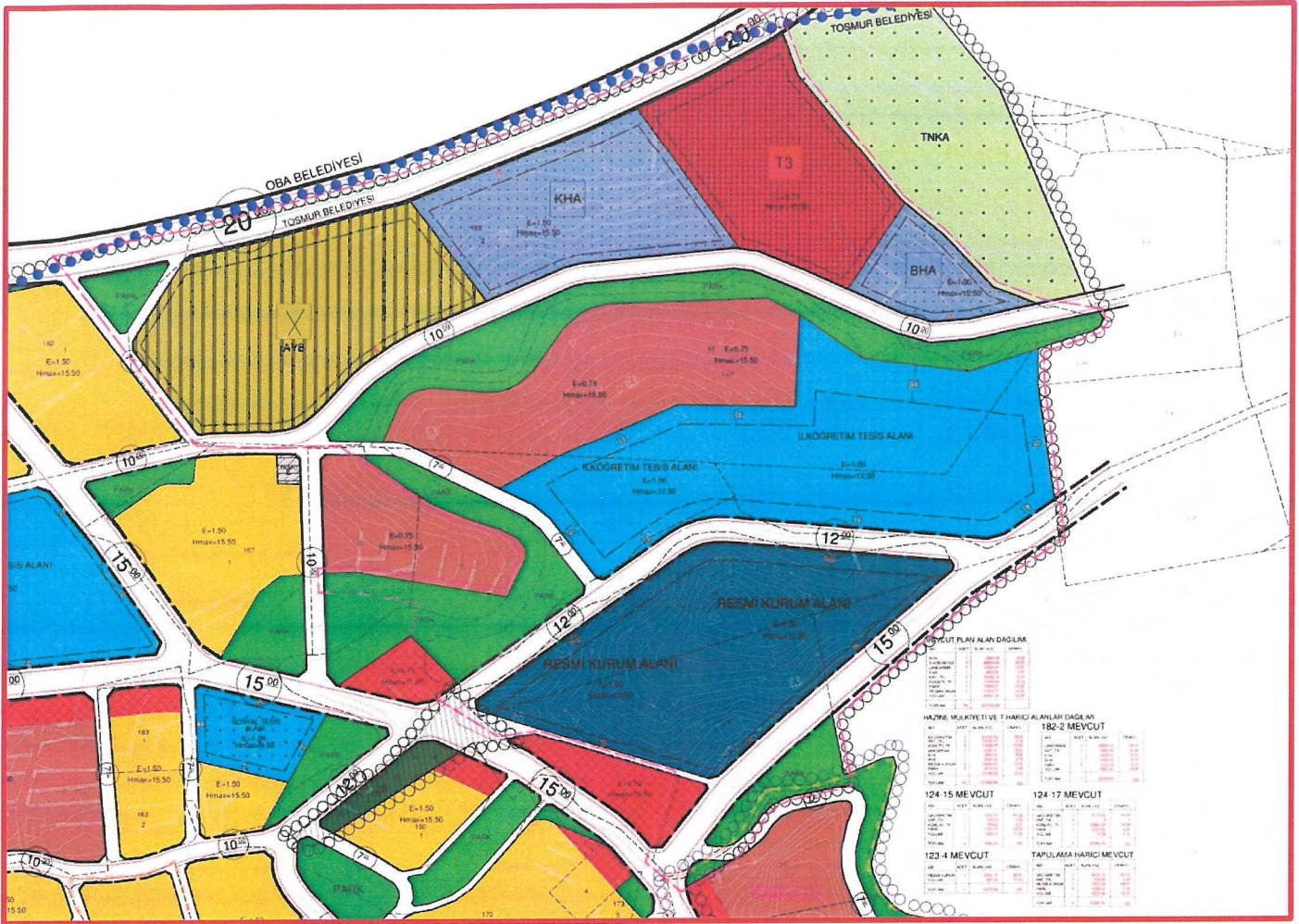


Şekil 4. 1/25000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (Mevcut)





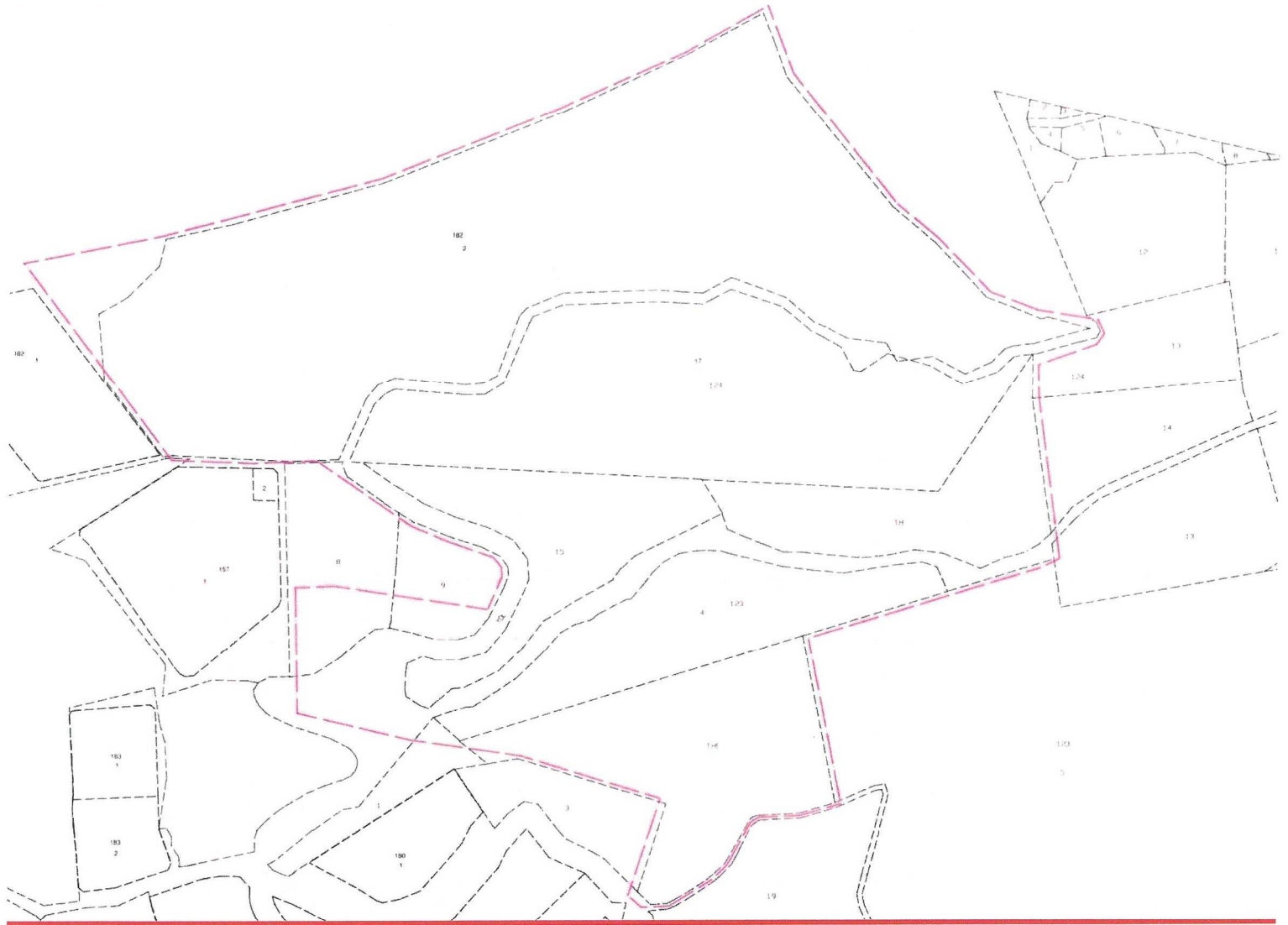
Şekil 6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Mevcut)

#### 4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Tosmur Mahallesi tapulama sahası içinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller sırasıyla ; 182 Ada 2 Parsel, 123 Ada 4 Parsel, 124 Ada 15 ve 17 Parseller olup bu parseller hazine mülkiyetindedir. Planlama alanı içerisinde 123 Ada 4 Parselin güneyinde ve 124 Ada 15 ve 17 Parsellerin doğusunda tapulama harici alanlar yer almakta olup bu alanlar da hazine mülkiyetindedir. Planlama alanı içerisine plan bütünlüğü açısından şahıs mülkiyetinde olan 101 ada 8 ve 9 parsellerin güney kısmı ve ticaret alanı kullanımında olan 227 Ada 1 parsel ile 198 Ada 1 Parseller de dahil edilmiştir ancak bu parsellerin kullanım kararı ya da kullanım alanının büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Planlama alanı, bütün bu alanlar düşünüldüğünde 12,7 hektar iken sadece hazine mülkiyetindeki değişiklik yapılan alan olarak ise 10,7 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımı incelendiğinde 124 Ada 15 ve 17 parseller ile bu parsellerin doğusundaki tapulama harici alan sınırları içerisinde Tosmur Fatma Özmüftüoğlu Ortaokulu bulunmaktadır. 123 Ada 4 parsel ve güneyindeki tapulama harici alan içerisinde Antalya İl Özel İdaresi Alanya Bakım Evi yer almaktadır. Planlama alanı içinde şahıs mülkiyetinde olan 101 Ada 8, 227 Ada 1 ve 198 Ada 1 Parseller içerisinde mevcut yapılar bulunmakta olup, 101 Ada 9 Parsel ise boş durumdadır. 182 Ada 2 parsel içerisinde Jandarma Alanı ve Alanya Belediyesi hizmet birimi bulunmaktadır.





Şekil 7. Kadastral Durum

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; Hazine mülkiyetindeki parseller ve tapulama harici alanların yoğun olarak bulunduğu bölgede, ortaokul alanı ve çevresinin arazideki fiili durum da dikkate alınarak düzenlenmesi ve mevcut planda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) ve Kamu Ortaklık Payı(Kop) olarak çok fazla terk oranı bulunan hazine parsellerinin terk oranının makul oranda olacak şekilde düzeltilmesidir. Ayrıca mevcut planda Orman mülkiyetindeki 123 Ada 5 parselden yaklaşık 3096 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan resmi kurum alanı ve yol olarak plan onama sınırı içinde yer almaktadır. Söz konusu alanların Ormandan tahsis yapılmadan planlanması kanun ve yönetmeliklere aykırı olduğundan plan değişikliği ile bu alan plan onama sınırı dışına alınmıştır. Ayrıca mevcut planda konut alanı olarak planlanmış şahıs mülkiyetindeki 101 Ada 9 parselin herhangi bir imar yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bölgede plan değişikliği yapılırken söz konusu parselin de mağduriyeti giderilerek yol cephesi oluşturulmuştur.

Plan değişikliği ile, öncelikle arazideki fiili durum dikkate alınmış ve fiili durum planla uyumlu hale getirilerek aynı zamanda kamu yararı ile beraber hazine mülkiyetindeki parsellerin zaiyat oranları daha makul hale getirilmiştir. Öncelikle Orman mülkiyetinde bulunan ve tahsis edilmemiş yaklaşık 3096 m<sup>2</sup> alan plandan çıkartılmıştır. Mevcut planda bu alanın 1716 m<sup>2</sup> kısmı yolda kalmakta olup, 1380 m<sup>2</sup> kısmı ise resmi kurum alanı olarak ayrılmıştır. Mevcut planda 123 Ada 4 parselin güneyindeki tapulama harici alandan geçerek orman alanına da giren 15 metrelik taşıt yolu kaldırılmış ve öneri planda 12 metrelik yol 10 metreye düşürülmüş ve mevcut planda 15 metrelik taşıt yoluna bağlanan 3 metrelik yaya yolu korunmuş ve bu yolun



doğu kısmında 3 metrelik yaya yolu ringi oluşturularak konut alanı ticaret alanı (TICK) ile ticaret alanı arasında ayırım sağlanmıştır. 123 Ada 4 parsel ile güneyindeki tapulama harici alanda kalan Antalya İl Özel İdaresi Alanya Bakım Evi planda da resmi kurum alanı olarak önerilmiştir. Kalan kısımlardan bir bölümü park alanı ve diğer kısımlar ise konut altı ticaret alanı olarak önerilmiştir.

Aynı zamanda 182 Ada 2 Parselde de Jandarma Alanı ile Belediye Hizmet Alanı arazi kullanımındaki ve mevcut plandaki haliyle korunmuş ancak mevcut planda Kamu Hizmet Alanı olarak önerilen kısımlar konut altı ticaret kullanımına dönüştürülmüştür. Bu değişikliğin nedeni planlama alanında bu çevrede yer alan hazine parsellerinde terk oranının gerektiğinden fazla olması ve düzenleme ortaklık payına ve kamu ortaklık payına giden alanların yaklaşık % 80 oranını bulmasıdır. Mevcut planda hazine mülkiyetindeki alanlarda konut alanı olarak 11609 m<sup>2</sup> ve ticaret alanı olarak da 10508 m<sup>2</sup> alan hazine adına ticari olarak kısıtlamasız kullanılabilecek durumdadır ki bu alan oran olarak yaklaşık % 20'dir. Diğer alanlar dop ve kop olarak donatı alanları ve kamusal kullanımlara ayrılmıştır. Bu nedenle hazine menfaati de düşünülerek sosyal donatı alanları mevcut plana göre azaltılmadan ancak resmi kurum ya da kamu hizmet alanı gibi kamu ortaklık payından karşılanan alanlarda azalmaya gidilerek bu alanların konut ve ticaret alanına dönüştürülmesi ve hazine mülkiyetindeki alanların en azından kamu ortaklık payına (Kop) giren zaiyatında azalma hedeflenmiştir. Dop oranlarında fazla bir değişiklik yapılamamakta hatta park alanlarında artış mecburi olarak sağlanmaktadır. Çünkü mevcut plana göre öneri planda konut alanında artış sağlandığından nüfus artışının gerektirdiği kişi başı yeşil alan miktarında artış mekansal planlar yönetmeliğindeki hükümlere göre zorunludur.

Mevcut planda park alanında kalan 101 ada 8 ve 9 parselin güneyindeki kısım 7 metrelik yaya yolu olarak önerilmiştir ve 101 Ada 9 parselde yol cephesi sağlanmıştır.

Mevcut planda büyük bir kısmı park alanında ve az bir kısmı da ticaret alanında kalan 124 Ada 15 parselin batı kısmındaki alan komşu durumdaki parselden ayrılarak bütüncül olarak Ticaret Alanına dönüştürülmüş ve hazine mülkiyetindeki parselin kullanım alanı arttırılmıştır. Komşu durumdaki 227 ada 1 parsel de kadastroda uygulama görmüş şekliyle ticaret alanı olarak korunmuş ve 5 metrelik kadastral yola uyularak hazine parseli olan 124 ada 15 parsel ile tamamen ayırımı sağlanmış ve plan değişikliği sonrası imar uygulamasına alınması zorunluluğu da ortadan kalkmıştır.

Mevcut planda 124 Ada 17 parsel ile tapulama harici alanda kalan ilköğretim tesis alanında fiili durumda belediyece yol açılmıştır. Söz konusu yol 7 metre olarak öneri planda işlenmiştir. 7 metre olarak önerilen yolun doğusunda kalan alan ticaret alanı olarak ayrılarak hazine mülkiyetindeki 124 Ada 17 parsel ile tapulama harici alanın terk oranlarının bir miktar azaltılması hedeflenmiştir. Mevcut planda 20884 m<sup>2</sup> olan İlköğretim Tesis Alanı, öneri planda 20884 m<sup>2</sup> Ortaokul Alanı olarak ayrılmış olup, eğitim alanı yani sosyal donatı alanı büyüklüğü korunmuştur.

Plan değişikliği ile konut alanı ve ticaret alanı olarak önerilen alanlarda yapılaşma koşulları, mevcut plan ve üst ölçek plan kararların uygun olarak Emsal= 0.75 ve Yençok= 5 kat olarak belirtilmiştir.

Sonuç olarak yukarıda özetlenen ana hedefler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmış ve kamusal yarar yanında bölgede arazideki fiili durumun planla uyumlu hale getirilmiş ve aynı zamanda hazine mülkiyetindeki alanların düzenleme ortaklık payına (DOP) giden terk oranlarının biraz da olsa makul seviyeye gelmesi sağlanmıştır.

Plan değişikliği sonrası, mevcut ve öneri plandaki alan dağılımları incelendiğinde; kamusal alanlardan ortaokul alanı büyüklüğü korunduğu ve park alanında artış olduğu, sadece yol alanında bir miktar azalma olduğu görülmektedir. Yol alanı mevcut planda 24561 m<sup>2</sup> iken öneri planda 22640 m<sup>2</sup>'dir ve öneri planda 1921 m<sup>2</sup> azalmıştır ancak orman alanında kalması nedeniyle plan dışına alınan yol alanı 1716 m<sup>2</sup> idi. Bu nedenle yol alanı 1716 m<sup>2</sup> azalması gerekirken 1921 m<sup>2</sup> azalmıştır. Bu nedenle yol alanında da dengenin sağlanmaya çalışıldığı ve yine yol alanında mevcut planda kalan planlama alanına göre 1921-1716= 205 m<sup>2</sup> azalma olduğu görülmektedir. Plan onama sınır dışına alınan alan da dikkate alındığında düzenleme ortak payına giren alanlarda herhangi bir azalma olmayıp sadece kamu ortaklık payına (KOP) giren alanlarda



azalma gözlemlenmiştir ki 1380 m<sup>2</sup> resmi kurum alanı da orman Mülkiyetinde kaldığı için plan onama sınırı dışına alınmıştır. Orman mülkiyetinde kalan alanın tahsis olmadan resmi kurum alanı ya da farklı bir kullanımda önerilmesi mümkün değildir.

Konut ve ticari alanlar olarak düşünüldüğünde; Mevcut planda 10692 m<sup>2</sup> olan ticaret alanı, öneri planda 26913 m<sup>2</sup>'ye ve 11609 m<sup>2</sup> konut alanı ise 11989 m<sup>2</sup>'ye çıkartılmıştır.

Hazine mülkiyetindeki alanlara bakacak olursak, KOP yani Kamu Ortaklık Payı oranı mevcut planda yaklaşık % 39 iken öneri planda yaklaşık % 24 olarak hesaplanmıştır. DOP yani düzenleme ortaklık payı oranına bakılırsa mevcut planda İlköğretim Tesis Alanı % 19.03 (20459 m<sup>2</sup>), park alanı % 7.89 (8476 m<sup>2</sup>), yollar % 13.12 (14106 m<sup>2</sup>) olarak toplamda % 40.04'dür. Öneri planda ise, Ortaokul Alanı % 19.07 (20501 m<sup>2</sup>), park alanı % 9.37 (10077 m<sup>2</sup>), yollar % 11.54 (12403 m<sup>2</sup>) olarak toplamda % 39.98'dir. Mevcut plana göre öneri planda Dop oranı çok az oranda da olsa azalmış, kamu ortaklık payı yaklaşık % 15 oranında azalmış ve bu alanlar ticaret ve konut alanı kullanımı olarak hazine menfaatine kazandırılmıştır. Dop oranının mevcut plana göre hemen hemen aynı tutulup, kop oranında ise azalma olmasının nedeni artan nüfus için gerekli olan yeşil alan miktarının karşılanmasıdır. Mevcut planda ticaret alanı % 9.78 ( 10508 m<sup>2</sup>) iken öneri planda % 25.04 (26913 m<sup>2</sup>) olarak önerilmiş ve konut alanı % 10.80 ( 11609 m<sup>2</sup>) iken öneri planda % 11.16 ( 11989 m<sup>2</sup>) önerilmiştir. Mevcut planda konut ve ticaret kullanımı 11609+10508= 22117 m<sup>2</sup> ile toplamda % 20.58 oranında iken, öneri planda konut ve ticaret kullanımı 11989+26913= 38902 m<sup>2</sup> ile toplamda % 36.20 oranına çıkartılmıştır. Mevcut plana göre hazine mülkiyetindeki alanlarda öneri planda ticaret ve konut alanı toplamda 16785 m<sup>2</sup> artmıştır. Konut alanının artışı nedeniyle mevcut plandaki kabullere göre oluşacak ekstra nüfus için ayrılması gereken ekstra yeşil alan büyüklüğü de öneri planda sağlanmıştır. Bu hesap aşağıda belirtildiği gibidir.

Mevcut planda Konut Alanına ayrılan Konut Alanı: 11609 m<sup>2</sup>

Öneri planda Konut Alanına ayrılan Konut Alanı: 11989 m<sup>2</sup>

11989-11609= 380 m<sup>2</sup> (mevcut plana göre ekstra oluşan konut alanı )

Konut hesabına konu ekstra(fazladan) Toplam İnşaat Alanı (TİA) = 380 x 0.75= 285 m<sup>2</sup>

\*Kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı = 32,26 m<sup>2</sup>/kişi

Parseldeki ekstra TİA'nında iskan edilecek nüfus = 285/32,26=8 kişi

\*\*Kişi başına yeşil alan ihtiyacı = 10 m<sup>2</sup>

Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı = 8 x 10= 80 m<sup>2</sup>

Ülkemizdeki hane sayısı 22 676 186, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,4'dür TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2017 verilerine göre) 3.1 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 32,26 m<sup>2</sup>/kişi olarak kabul edilmiştir.

\*Mekansal Planlama Yönetmeliği, Ek-2 Tablo, Farklı Nüfus Gruplarında asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, Açık ve Yeşil Alanlar 10m<sup>2</sup>/kişi olarak belirlenmiştir.

Özet olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu alanda mevcut planda park alanı büyüklüğü 15669 m<sup>2</sup> iken öneri planda 15937 m<sup>2</sup>'dir. Mevcut plana göre park alanında 268 m<sup>2</sup> artış sağlanmıştır ki bu ekstra oluşan nüfusa göre olması gereken 80 m<sup>2</sup> park alanından daha fazladır. Planda konut +ticaret alanlarında (TİCK) gösterilen ticaret taraması sembolik olup, zemin katlarda yapılacak ticari bağımsız bölümün cephe alacağı yolu göstermektedir. Yani Tick olarak belirtilen alanlardaki alan hesabı taramanın olduğu ve yol cephe hattında olan alan büyüklüğü olarak ticaret hesaplanmayacaktır. Söz konusu alanlarda tarama semboliktir ve konut ve ticaret oranları ilgili belediyesi kontrolünde değişiklik gösterebilir. Ancak öneri planda gösterilen konut + ticaret alanlarında (TİCK) emsale konu toplam konut alanı büyüklüğü 11989 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecektir. Nüfus hesabı ve nüfus artışına paralel donatı hesabı bu büyüklüğe göre hesaplanmıştır. Bu nedenle öneri planda TİCK yani konut+ticaret alanlarında olması gereken konut alanı büyüklüğünü sağlamak amaçlı ticaret taraması farklı büyüklüklerde taranmış olup, konut ve ticaret alanı oranları buna göre ayarlanacaktır. Plan hükümlerinde konut + ticaret alanlarında



talebe bağlı olarak konut ya da ticari kullanımlar yer alabileceği ve kısmen konut ya da tamamen konut ya da tamamen ticaret kullanımı tercih edilebileceği belirtilmiştir.

Yukarda özetlenen plan değişikliği ile genel olarak kamu yararı korunmuş, hazine mülkiyetindeki alanların fonksiyonel olarak daha verimli kullanımı sağlanmış ve arazideki fiili durum planla uyumlu hale getirilmiştir. Ancak plan değişikliği sonucu hazine mülkiyetindeki alanların Dop oranlarında, sosyal donatı dengelenmesi nedeniyle azalma olmamıştır. Dop oranında az da olsa azalma olsa da kop oranında büyük oranda azalma ve konut ve ticaret alanlarının artışı hazineye daha fazla menfaat getirecektir. Bölgede genel olarak imar uygulamalarının bitmiş olması ve çevrede 18. madde uygulamasına dahil edilebilecek ekstra alanlar bulunamaması nedeniyle kop oranlarında azalmaya gidilerek dop oranı dengesi sağlanmıştır. Plan değişikliği sonrası 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılması daha uygun olacaktır. Aşağıdaki tablolarda mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları ve hazine mülkiyetindeki alanların mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları gösterilmektedir.

Yukarda belirtilen alt ölçek plan düzenlemeleri neticesinde üst ölçek plan olan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da değişiklik yapılması gereksinimi doğmuştur. Mevcut planda Kamu Hizmet Alanı (KHA) ve Ticaret Alanı olarak gösterilen alan, öneri planda orta yoğunlukta mevcut konut / yerleşme alanına, mevcut planda eğitim alanı olarak gösterilen kısım, öneri planda kuzey kısmı ticaret alanına, orta bölümde yer alan kısım sosyal altyapı alanına ve güneyde yer alan kısım da orta yoğunlukta mevcut konut / yerleşme alanına, mevcut planda orta yoğunlukta mevcut konut / yerleşme alanı olarak kuzeyde gösterilen kısım da sosyal altyapı alanına dönüştürülmüştür.

## MEVCUT PLAN NÜFUS

| ADI   | ADET | ALAN (m2) | EMSAL (0.75) | NÜFUS (Kişi) |
|-------|------|-----------|--------------|--------------|
| KONUT | 1    | 11609.46  | 8707.95      | 270          |

## ÖNERİ PLAN NÜFUS

| ADI   | ADET | ALAN (m2) | EMSAL (0.75) | NÜFUS (Kişi) |
|-------|------|-----------|--------------|--------------|
| KONUT | 1    | 11989.28  | 8991.96      | 278          |

Şekil 8. Mevcut ve Öneri Plan Nüfus Hesabı

### 182-2 MEVCUT

| ADI      | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|----------|------|-----------|-------|
| JANDARMA | 1    | 14000.41  | 28.74 |
| KNT_TIC  | 1    | 9964.83   | 20.46 |
| KHA      | 1    | 9500.81   | 19.51 |
| BHA      | 1    | 3000.42   | 6.16  |
| PARK     | 2    | 3142.23   | 6.45  |
| YOLLAR   |      | 9097.64   | 18.68 |
| TOPLAM   | 7    | 48706.34  | 100   |

### 124-15 MEVCUT

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM | 1    | 4314.74   | 54.89 |
| KNT_TIC    | 1    | 143.15    | 1.82  |
| KONUT0_75  | 1    | 728.40    | 9.27  |
| PARK       | 1    | 1744.77   | 22.20 |
| YOLLAR     |      | 929.14    | 11.82 |
| TOPLAM     | 4    | 7860.20   | 100   |

### 123-4 MEVCUT

| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| RESMİ KURUM | 1    | 8303.15   | 89.57 |
| YOLLAR      |      | 967.33    | 10.43 |
| TOPLAM      | 1    | 9270.48   | 100   |

### 124-17 MEVCUT

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM | 1    | 9173.65   | 41.04 |
| KNT_TIC    | 0    | 0         | 0     |
| KONUT0_75  | 1    | 10881.05  | 48.68 |
| PARK       | 1    | 2221.20   | 9.94  |
| YOLLAR     |      | 74.88     | 0.34  |
| TOPLAM     | 3    | 22350.78  | 100   |

### TAPULAMA HARİCİ MEVCUT

| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM  | 1    | 6970.70   | 36.12 |
| KNT_TIC     | 1    | 400.99    | 2.08  |
| RESMİ KURUM | 1    | 7521.38   | 38.97 |
| PARK        | 3    | 1368.04   | 7.09  |
| YOLLAR      |      | 3037.94   | 15.74 |
| TOPLAM      | 6    | 19299.05  | 100   |



## 182-2 ÖNERİ

| ADI       | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-----------|------|-----------|-------|
| JANDARMA  | 1    | 14000.41  | 28.75 |
| KNT_TİC   | 2    | 11535.03  | 23.68 |
| KONUTO_75 | 1    | 7931.28   | 16.28 |
| BHA       | 1    | 3000.42   | 6.16  |
| PARK      | 2    | 3037.58   | 6.24  |
| YOLLAR    |      | 9201.62   | 18.89 |
| TOPLAM    | 7    | 48706.34  | 100   |

## 124-15 ÖNERİ

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM | 1    | 4806.99   | 61.16 |
| KNT_TİC    | 1    | 1929.16   | 24.54 |
| PARK       | 2    | 504.49    | 6.42  |
| YOLLAR     |      | 619.56    | 7.88  |
| TOPLAM     | 4    | 7860.20   | 100   |

## 123-4 ÖNERİ

| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| RESMİ KURUM | 1    | 5956.83   | 64.25 |
| KNT_TİC     | 1    | 1529.47   | 16.50 |
| KONUTO_75   | 1    | 1426.61   | 15.39 |
| YOLLAR      |      | 357.57    | 3.86  |
| TOPLAM      | 3    | 9270.48   | 100   |

## 124-17 ÖNERİ

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM | 1    | 14119.18  | 63.17 |
| KNT_TİC    | 1    | 2264.53   | 10.13 |
| PARK       | 2    | 5366.67   | 24.01 |
| YOLLAR     |      | 600.40    | 2.69  |
| TOPLAM     | 4    | 22350.78  | 100   |

## TAPULAMA HARİCİ ÖNERİ

| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM  | 1    | 1575.29   | 8.16  |
| KNT_TİC     | 2    | 9655.01   | 50.03 |
| KONUTO_75   | 2    | 2631.39   | 13.64 |
| RESMİ KURUM | 1    | 2644.39   | 13.70 |
| PARK        | 3    | 1168.90   | 6.06  |
| YOLLAR      |      | 1624.07   | 8.41  |
| TOPLAM      | 9    | 19299.05  | 100   |

## MEVCUT ALAN DAĞILIMI

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| BHA        | 1    | 3000.42   | 2.36  |
| ILKOĞRETİM | 1    | 20884.68  | 16.43 |
| JANDARMA   | 1    | 14000.41  | 11.01 |
| KHA        | 1    | 9500.81   | 7.47  |
| KNT_TİC    | 3    | 10692.16  | 8.41  |
| KONUTO_75  | 1    | 11609.46  | 9.13  |
| PARK       | 7    | 15669.57  | 12.33 |
| RESMİKURUM | 1    | 17204.37  | 13.53 |
| YOLLAR     |      | 24561.35  | 19.32 |
| TOPLAM     | 16   | 127123.25 |       |

## ÖNERİ ALAN DAĞILIMI

| ADI        | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|------------|------|-----------|-------|
| BHA        | 1    | 3000.42   | 2.42  |
| JANDARMA   | 1    | 14000.41  | 11.29 |
| KNT_TİC    | 7    | 26913.20  | 21.71 |
| KONUTO_75  | 2    | 11989.28  | 9.67  |
| ORTAOKUL   | 1    | 20884.68  | 16.85 |
| PARK       | 10   | 15937.95  | 12.86 |
| RESMİKURUM | 1    | 8601.22   | 6.94  |
| YOLLAR     |      | 22640.66  | 18.26 |
| TOPLAM     | 23   | 123967.82 |       |

## HAZİNE VE T.H. ALAN DAĞILIMI MEVCUT

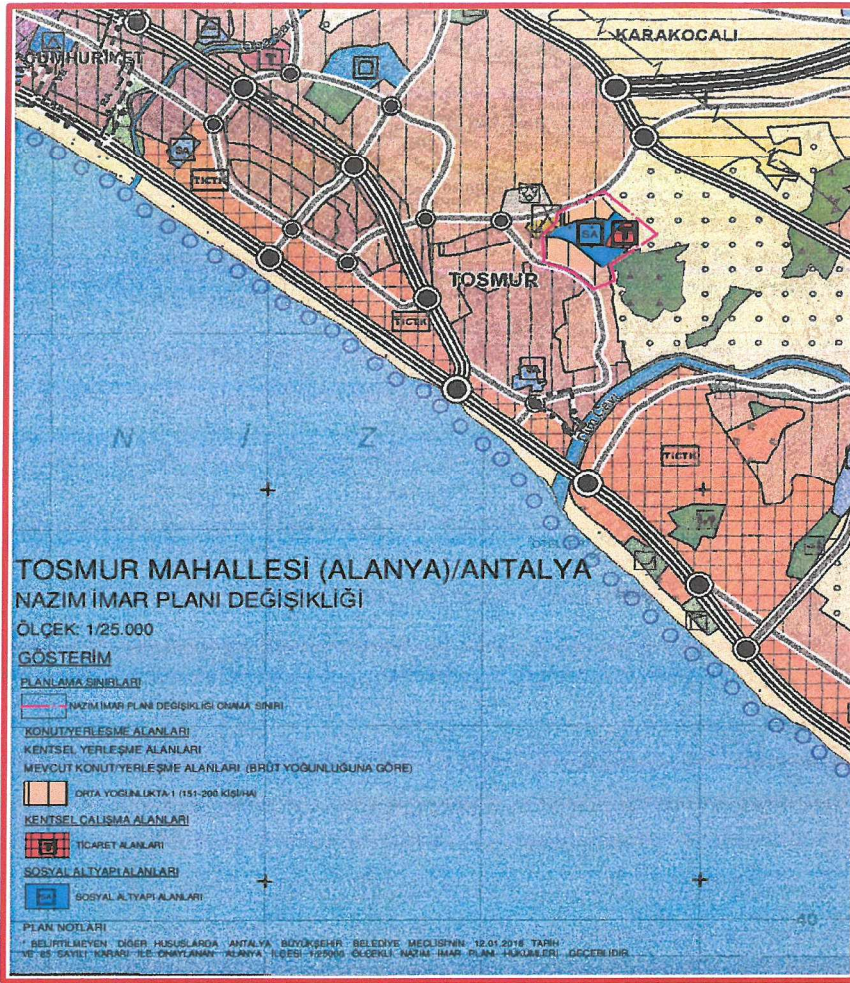
| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM  | 3    | 20459.09  | 19.03 |
| KNT_TİC     | 3    | 10508.97  | 9.78  |
| KONUTO_75   | 2    | 11609.45  | 10.80 |
| JANDARMA    | 1    | 14000.41  | 13.03 |
| KHA         | 1    | 9500.81   | 8.84  |
| BHA         | 1    | 3000.42   | 2.79  |
| RESMİ KURUM | 2    | 15824.53  | 14.72 |
| PARK        | 5    | 8476.24   | 7.89  |
| YOLLAR      |      | 14106.93  | 13.12 |
| TOPLAM      | 16   | 107486.85 | 100   |

## HAZİNE VE T.H. ALAN DAĞILIMI ÖNERİ

| ADI         | ADET | ALAN (m2) | ORAN% |
|-------------|------|-----------|-------|
| ILKOĞRETİM  | 3    | 20501.46  | 19.07 |
| KNT_TİC     | 5    | 26913.20  | 25.04 |
| KONUTO_75   | 3    | 11989.28  | 11.16 |
| JANDARMA    | 1    | 14000.41  | 13.03 |
| BHA         | 1    | 3000.42   | 2.79  |
| RESMİ KURUM | 2    | 8601.22   | 8.00  |
| PARK        | 7    | 10077.64  | 9.37  |
| YOLLAR      |      | 12403.22  | 11.54 |
| TOPLAM      | 22   | 107486.85 | 100   |

Şekil 9. Mevcut ve Öneri Plan Alan Dağılımları



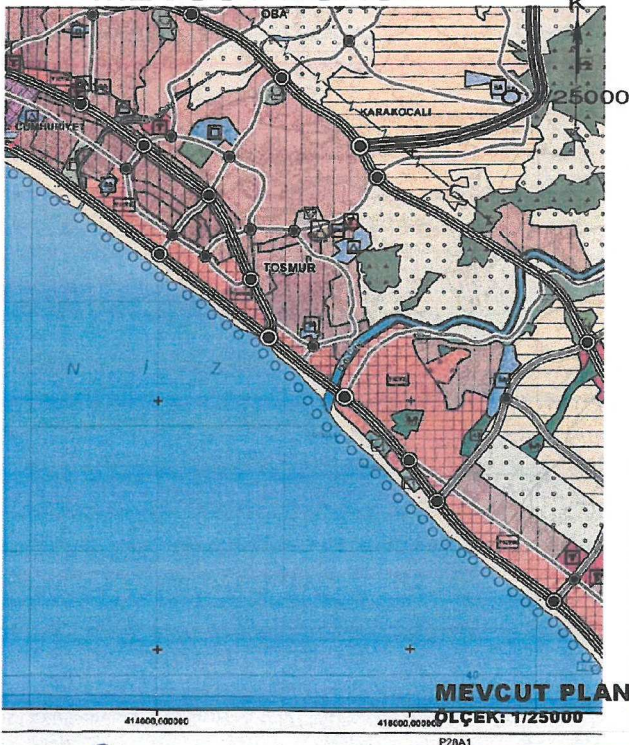


İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA ( TOSMUR MAHALLESİ)  
PAFTA NO : O28-D-4  
ADA : 182, 123, 124, 101  
PARSEL : 2, 4, 15 VE 17, 8 VE 9

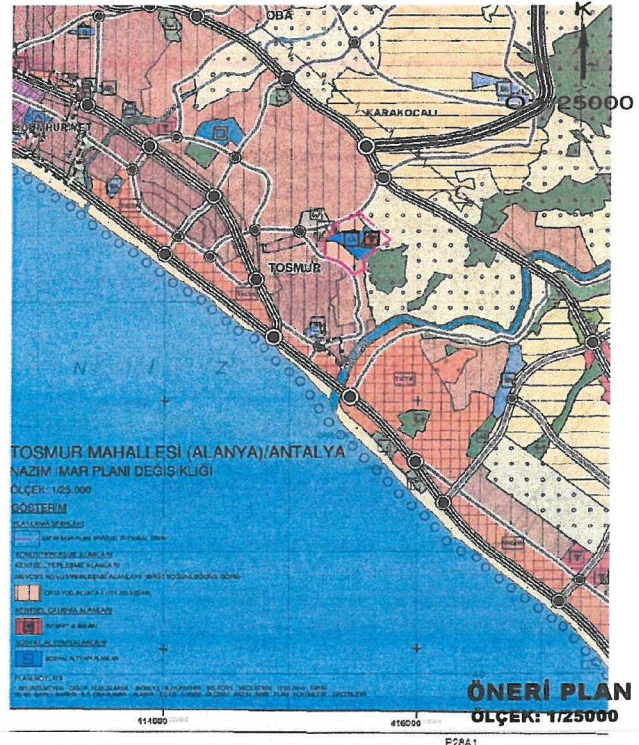
İLİ : ANTALYA  
İLÇESİ : ALANYA ( TOSMUR MAHALLESİ)  
PAFTA NO : O28-D-4  
ADA : 182, 123, 124, 101  
PARSEL : 2, 4, 15 VE 17, 8 VE 9

TADİLAT GEREKÇESİ: HAZNE MÜLKİYETİNDEKİ PARSELLER VE TAPULAMA HARICI ALANLARIN YOGUN OLARAK BULUNDUĞU BÖLGEDE, ORTAOKUL ALANI VE DEVRESİNİN ARAZİDEKİ FİİLİ DURUM DA DİKKATE ALINARAK DÜZENLENMESİ VE MEVCUT PLANDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) VE KAMU ORTAKLIK PAYI (KOP) OLARAK ÇOK FAZLA TERK ORANI BULUNAN HAZNE PARSELLERİNİN TERK ORANININ MAKUL OLACAK ŞEKİLDE DÜZELTİLMESİDİR.

### MEVCUT DURUM



### ÖNERİ DURUM



Şekil 10. Plan Örneği ( 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi)