



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



82

Sayı : E-90852262-105.03-199241

05.10.2022

Konu : Alanya, Mahmutlar Mah. 4333, 4592, 1598 parseller ve çevresi 1/1000 UİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisi'nin 06.09.2022 tarih ve 700 sayılı kararı ile uygun bulunan, Avsallar Mahallesi 4333, 4592, 1598 parseller ve çevresinde III. Derece Arkeolojik Sit Alanı dışında düzenleme yapılmasına 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.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: -İlçe BMK.-1/1000 UİP. -Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: MELd4S-Jvo46K-w8N6CA-fgTf4K-9X53P6oH 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 İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2022	06-09-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
700			

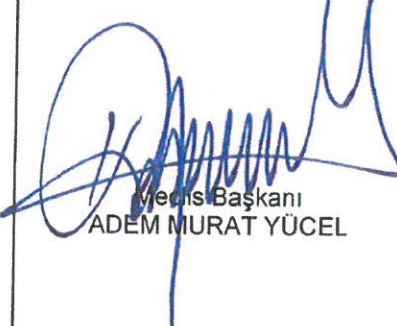
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 25-08-2022 E.5284

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.08.2022 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 4333, 4592 ve 1598 parsellere (III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Çevresi) ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenmiş olup; 13.06.2022 tarih ve 533 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

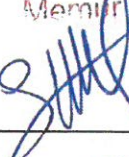
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

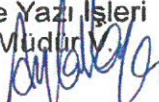

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Memur



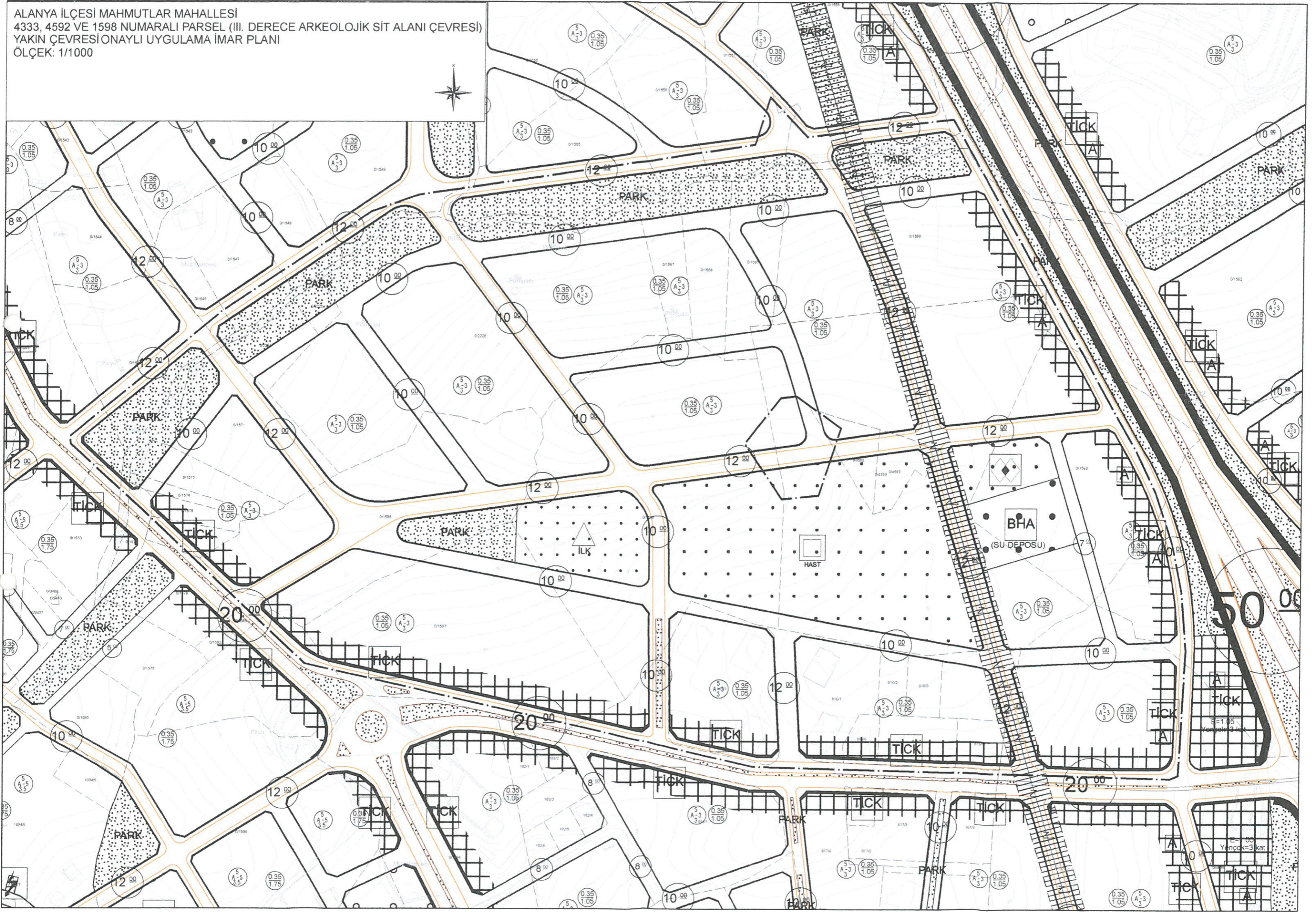
Alanya.....Belediye.....Başkanlığı
06.09.2022 Tarih ve 700 nolu Meclis Kararı
12.10.2022 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 700..... no'da
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü

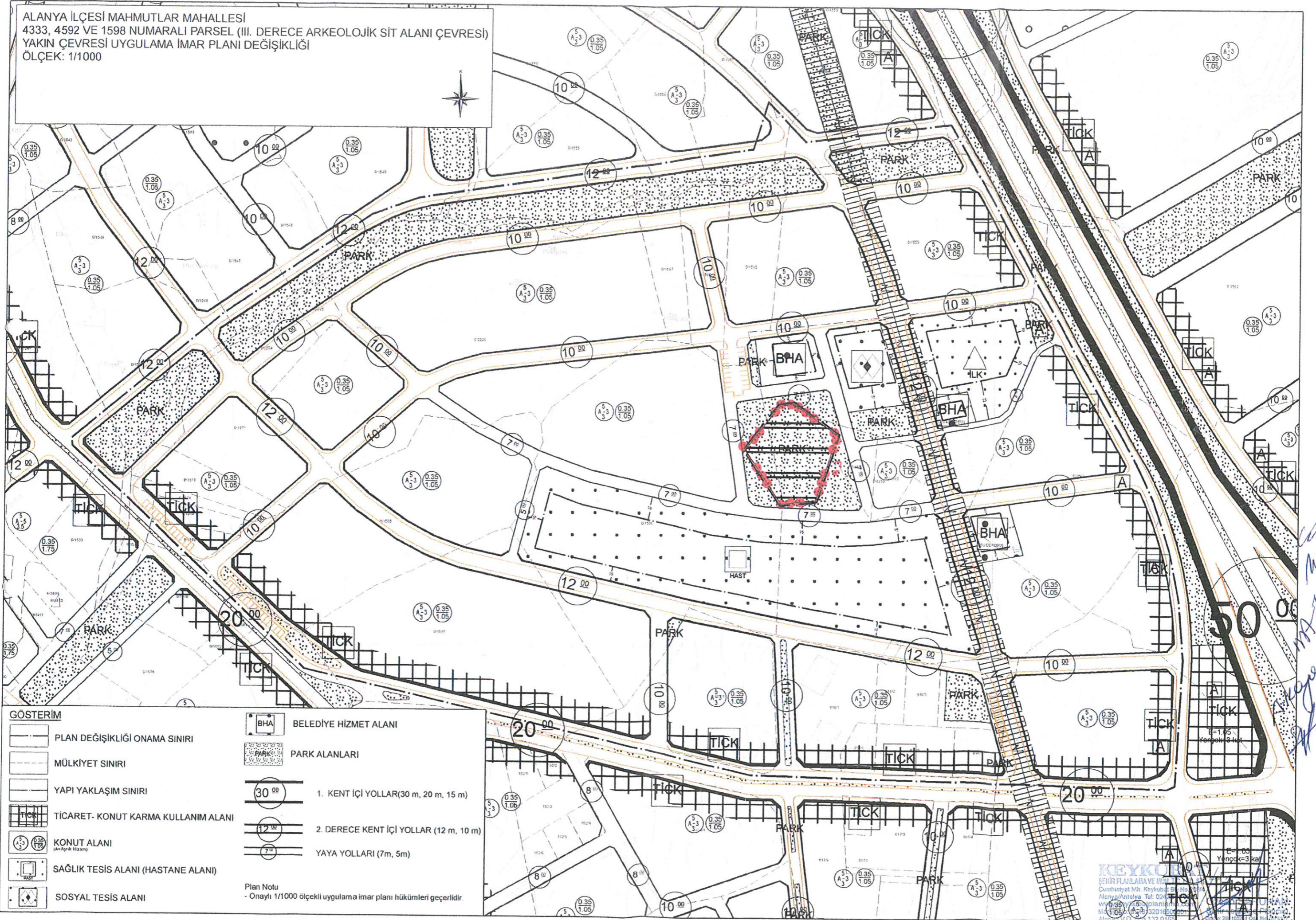



ASL GİDİR
12.09.2022
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı
BASKAN

ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
4333, 4592 VE 1598 NUMARALI PARSEL (III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI ÇEVRESİ)
YAKIN ÇEVRESİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/1000



ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
4333, 4592 VE 1598 NUMARALI PARSEL (III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI ÇEVRESİ)
YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞIM SINIRI
- TİCARET- KONUT KARMA KULLANIM ALANI
- KONUT ALANI
(A-3/A-3)
- SAĞLIK TESİS ALANI (HASTANE ALANI)
- SOSYAL TESİS ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

PARK ALANLARI

- 1. KENT İÇİ YOLLAR(30 m, 20 m, 15 m)
- 2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)
- YAYA YOLLARI (7m, 5m)

Plan Notu
- Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.

Handwritten notes:
50 00
1/1000
Yenibekir 2.1/1

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
4333, 4592 VE 1598 NUMARALI PARSEL (III. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI
ÇEVRESİ) YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge, Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28A03A3A, P28A03A3B, P28A03A3C, P28A03A3D numaralı 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Atatürk Caddesi'nin doğusunda, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8614 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiş 4333, 4592 ve 1598 numaralı parseller içerisindeki alanın çevresindeki 205254,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı Atatürk Caddesinin kuzeydoğusunda Mahmutlar 50.yıl Ahmet Keşoğlu İlkokulu doğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8614 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiş 4333, 4592 ve 1598 numaralı parseller içerisindeki alanın koruma-kullanma dengesi içerisinde sürdürülebilirlik ilkesi kapsamında planlanması ve plan ana kararları ile bütünleşik bir şekilde kamuya kazandırılması amacıyla sit alanı çevresinde plan değişikliği yapılmaktadır.

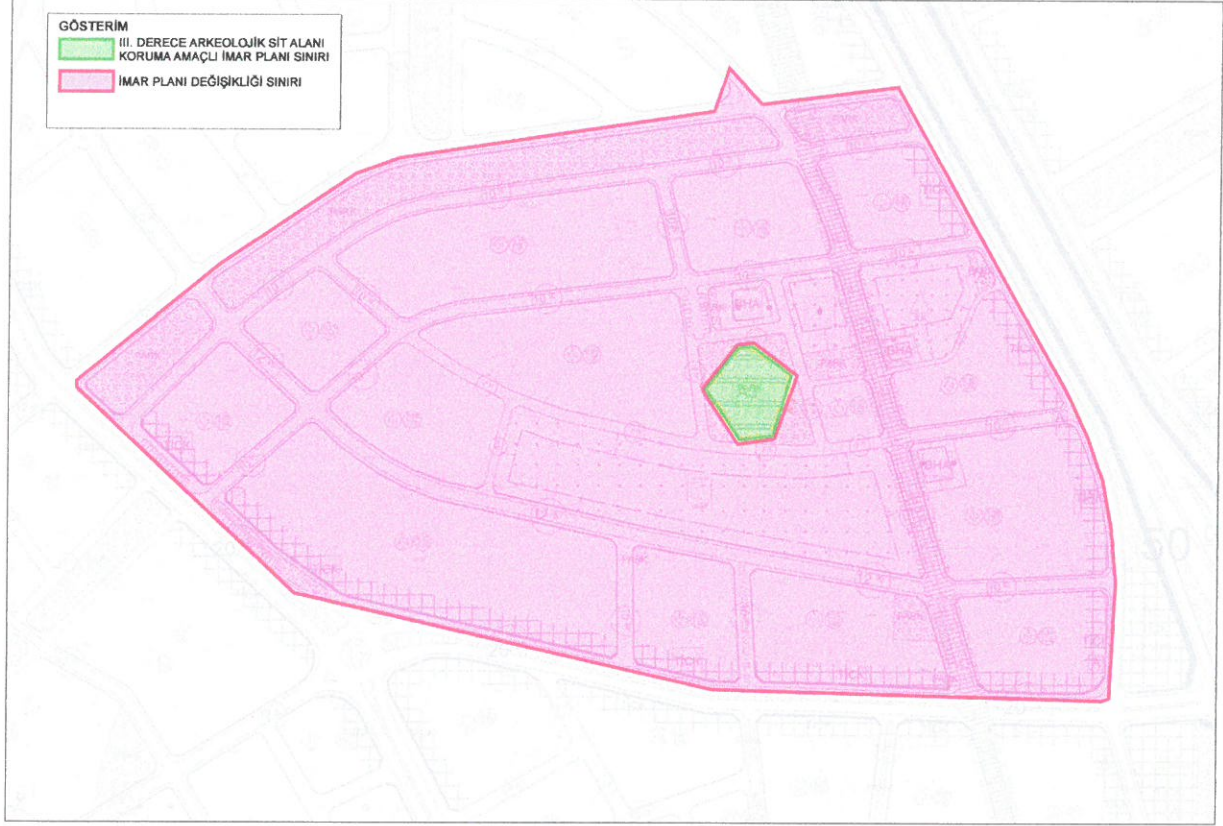
Plan değişikliği III. Derece arkeolojik sit alanı çevresinde sit alanın park alanı olarak planlanabilmesi ve bu sayede kamusal alana dönüştürülmesi amacıyla sit alanın çevresinde yaklaşık 237105,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile:

- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8614 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiş 4333, 4592 ve 1598 numaralı parseller içerisindeki sit alanında koruma amaçlı imar planı çalışması yapılabilmesi,
- Sit alanın kamusal alana dönüştürülerek mülkiyet sorunlarının ortadan kaldırılarak hızlı bir şekilde içerisinde düzenleme yapılabilmesi,
- Sit alanı çevresinde sit alanın algılanabilirliği ve erişilebilirliğinin artırılması,
- Alanın kuzeydoğusundan geçen ve onaylı planda işli olan karayolunun imar uygulamalarının tamamlanarak kamuya kazandırılması,
- İmar uygulaması tamamlanmamış olan plan değişikliğine konu alan içerisinde imar uygulamalarının yapılabilmesi,
- Plan çalışması tamamlanmış ve imar uygulaması yapılarak içerisinde inşa faaliyetleri başlamış olan bölgelerin imar uygulaması dışında kalacak şekilde planın revize edilmesi,

- Onaylı plandaki ulaşım sisteminin revize edilerek bölgedeki erişilebilirliğin artırılması amaçlanmaktadır.

Yukarıda sıralanan amaçlar doğrultusunda sit alanı çevresinde nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılmaktadır. III. Derece arkeolojik sit alanı ve çevresinde yapılan plan değişikliği birlikte ele alınmış iki farklı plan sınırı oluşturulmuştur. Koruma amaçlı imar planına konu alan büyüklüğü 2358 m² iken raporun konusu olan imar planı değişikliği yaklaşık 23.7 hektardır.

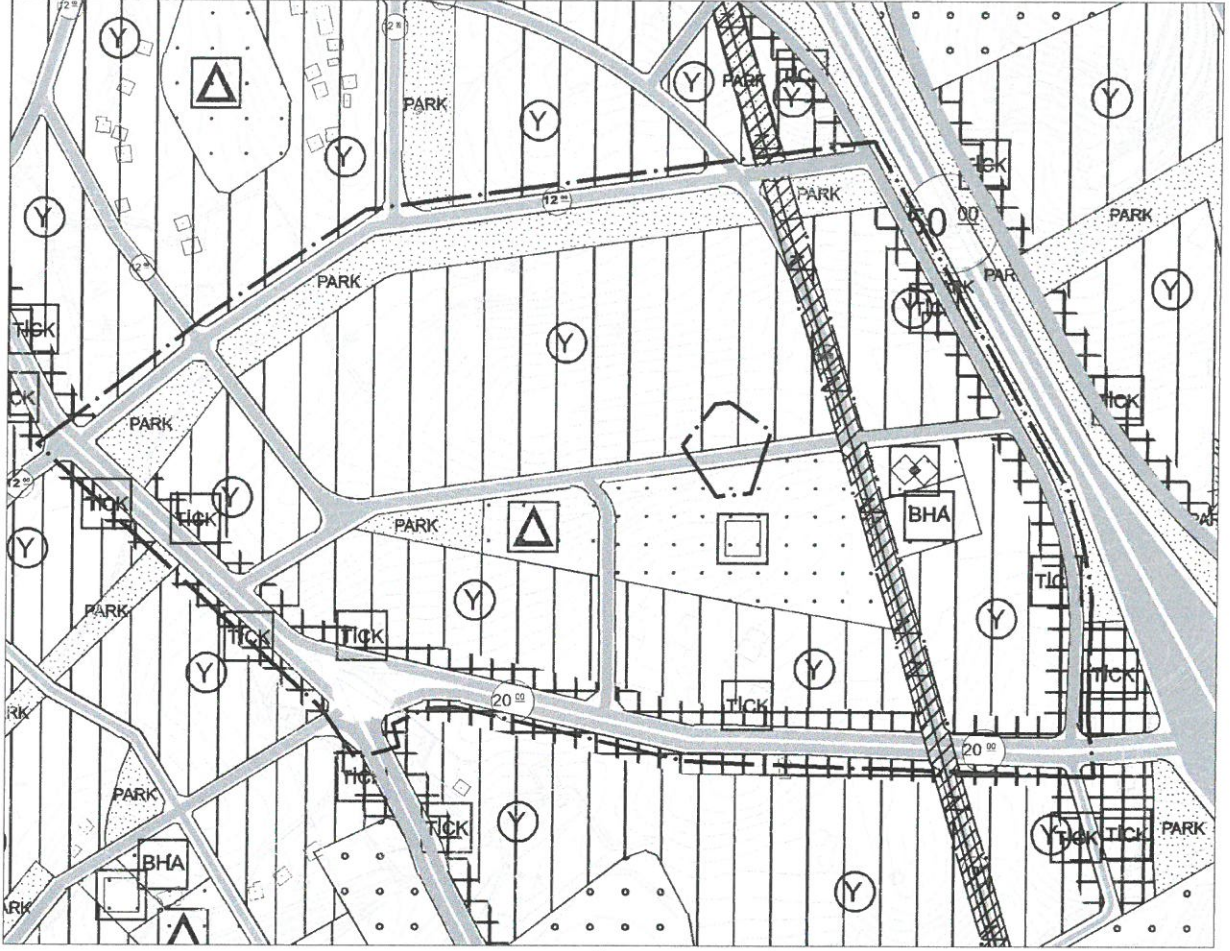


Şekil 3. Yakın Hava Fotoğrafi

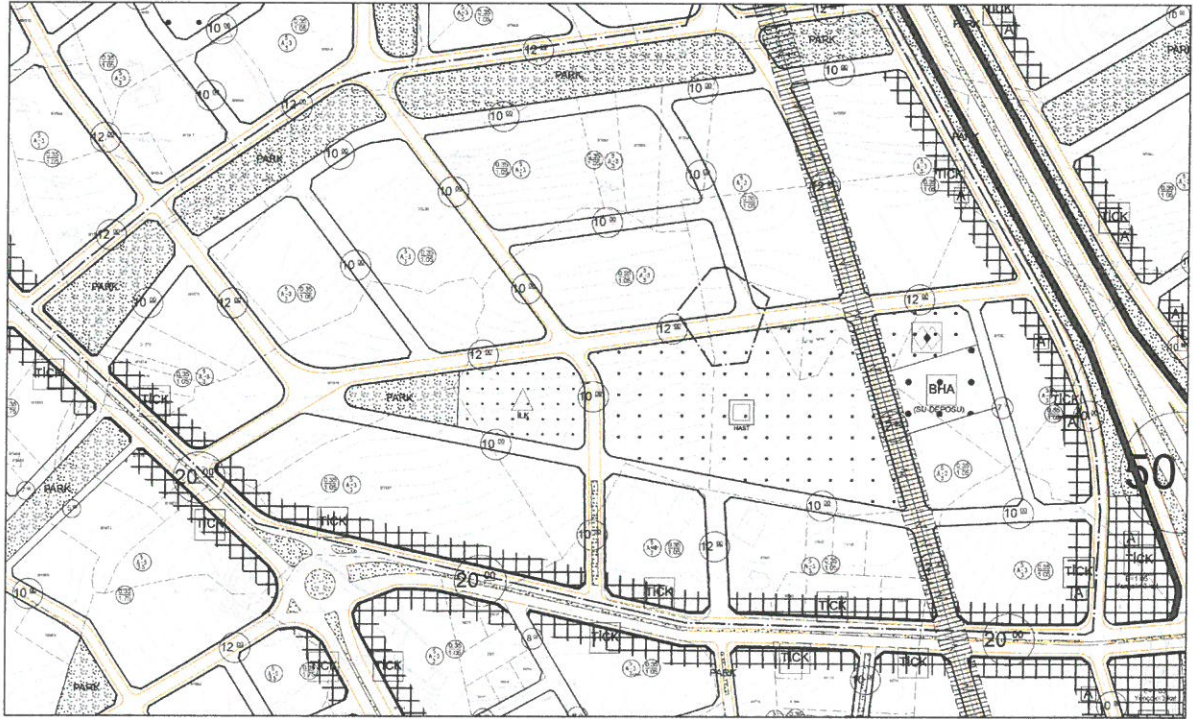
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda parsellerin büyük çoğunluğunda imar uygulaması tamamlanmamıştır. İmar uygulaması tamamlanmış olan 638 ve 816 adalar tapuda ‘arsa’, 4333 parsel ‘ham toprak’, diğer bütün parseller ise ‘tarla’ vasıfıdır.

683 ada 1 parsel ile 816 ada 1 parsellerin içinde 12 katlı, 816 ada 6 numaralı parselde ise 3 katlı yapı bulunmaktadır. Diğer parsellerin içerisinde ise muz ve avokado bahçeleri ile örtü altı tarımın yapıldığı sera yapıları bulunmaktadır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği III. Derece arkeolojik sit alanı çevresinde sit alanın park alanı olarak planlanabilmesi ve bu sayede kamusal alana dönüştürülmesi amacıyla sit alanın çevresinde yaklaşık 205254,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile:

- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8614 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilmiş 4333, 4592 ve 1598 numaralı parseller içerisindeki sit alanında koruma amaçlı imar planı çalışması yapılabilmesi,
- Sit alanın kamusal alana dönüştürülerek mülkiyet sorunlarının ortadan kaldırılarak hızlı bir şekilde içerisinde düzenleme yapılabilmesi,
- Sit alanı çevresinde sit alanın algılanabilirliği ve erişilebilirliğinin artırılması,
- Alanın kuzeydoğusundan geçen ve onaylı planda işli olan karayolunun imar uygulamalarının tamamlanarak kamuya kazandırılması,
- İmar uygulaması tamamlanmamış olan plan değişikliğine konu alan içerisinde imar uygulamalarının yapılabilmesi,
- Plan çalışması tamamlanmış ve imar uygulaması yapılarak içerisinde inşa faaliyetleri başlamış olan bölgelerin imar uygulaması dışında kalacak şekilde planın revize edilmesi,
- Onaylı plandaki ulaşım sisteminin revize edilerek bölgedeki erişilebilirliğin artırılması amaçlanmaktadır.

Yukarıda sıralanan amaçlar doğrultusunda sit alanı çevresinde nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılmaktadır. III. Derece arkeolojik sit alanı ve çevresinde yapılan plan değişikliği birlikte ele alınmış iki farklı plan sınırı oluşturulmuştur. Koruma amaçlı imar planına konu alan büyüklüğü 2358 m² iken raporun konusu olan imar planı değişikliği yaklaşık 20.2 hektardır.

Nazım ve uygulama imar planı değişikliğinde yukarıda gerekçeleri açıklandığı üzere sit alanın bulunduğu alanın onaylı planda konut alanı, park alanı ve sağlık tesis alanı içerisinde kalması nedeniyle bu üç farklı kullanım alanın sit alanı dışında olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

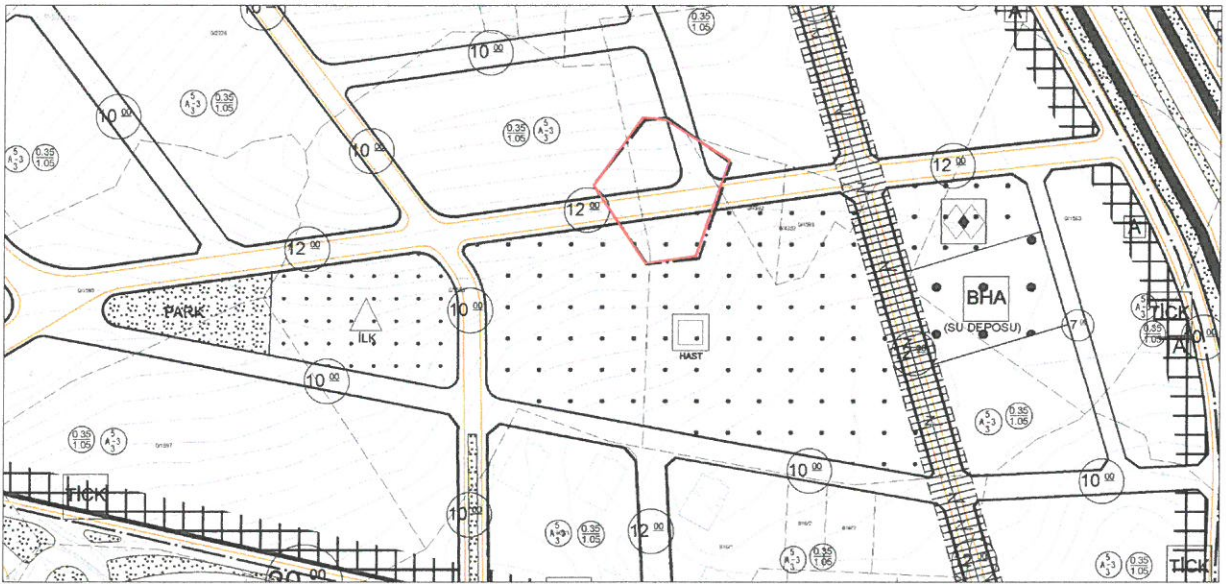
Ulaşım sistemi: plan değişikliği ile sit alanı içerisinden geçen taşıt yolu sit alanın güneyine kaydırılmış eğim de dikkate alınarak 20 metrelik taşıt yoluna paralel olacak şekilde revize edilmiştir. Ayrıca alan içerisinde konut alanları arasında 3. Derece kent içi dağıtıcı yollar ile ileride yaya yolları ve tek başına kurgulanmış 12 metrelik taşıt yolundaki trafik baskısının alan içerisinde eşit dağılımı ile azaltılması amaçlanmıştır. Ulaşım sistemi yeniden kurgulanırken sit alanı çevresinde mümkün olduğunca taşıt yolu önerilmemiş yalnızca alanın kuzeyinde ileride oluşturulacak park alanına gelen kişilerin araçlarını park edebilmesi amacıyla otopark alanı önerilmiştir. Ulaşım sistemi kurgulanırken 12 metrelik taşıt yolunun alan içinde yapmış olduğu süreklilik korunmuş yalnızca yarıçapı genişletilmiştir. Sağlık tesis alanın kuzeyinde ve batısında konut alanı ve hastane alanı arasında ayırıcı nitelikte ve sit alanına yaya ulaşımını kuvvetlendirmek amacıyla 7 metrelik yaya yolları planlanmıştır. sit alanın içerisinde kaldığı park alanı etrafında 7 metrelik yaya yolu ile çevresinden yaya yolları ile ayrılmıştır.



Şekil 7. Onaylı Nazım İmar Planı-Ulaşım Sistemi / Teklif Nazım İmar Planı-Ulaşım Sistemi

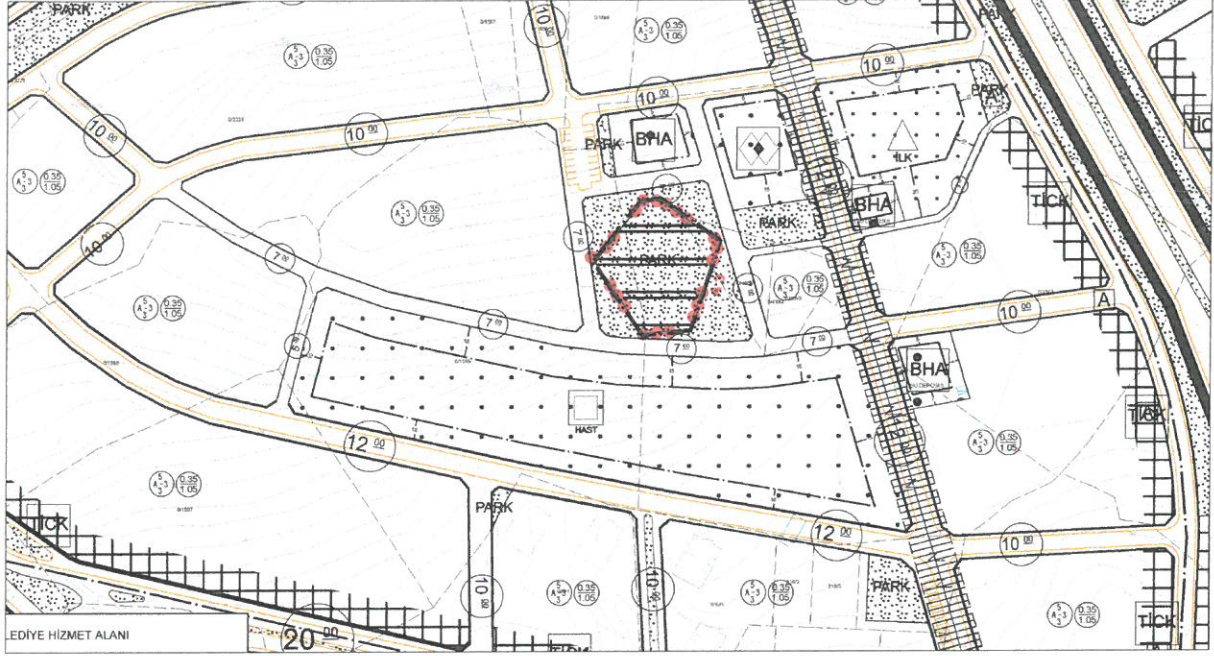
(NOT: Sit Alanı Kırmızı Sınır İle Gösterilmiş Olup Bilgi Amaçlıdır Koruma Planı Yapıldığı İçin Plan Onama Sınırı Dışında Kalmaktadır. Ulaşım Sistemini bütüncül görebilmek adına nazım imar planı üzerinden gösterim yapılmıştır.)

Kamusal Alanlar: Plan değişikliği ile it alanı koruma amaçla imar planında park alanı olarak önerilmiş plan değişikliği ile de bu alan genişletilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaklaşık 6921 m² büyüklüğünde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 5715 m² büyüklüğünde (7 metrelik yaya yollarından dolayı alan küçülmüştür) park alanı önerilmiştir. Plan değişikliği ile sağlık tesis alanı sit alanın güneyine kaydırılmış ve aynı bölgede formu değiştirilerek korunmuştur. Sit alanı ve çevresi park alanı olarak planlanmış parkın kuzey ve kuzeydoğusunda ise belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı planlanmıştır. Sit alanın kuzeyinde ve doğusunda taşıt yollarından sit alanına kadar olan kısımda sit alanın algılanabilirliği ve erişilebilirliğinin artırılması amacıyla park alanları önerilmiştir. İlköğretim tesis alanı da donatı alanları koridor oluşturacak şekilde sit alanın doğusuna kaydırılmıştır. Planlama alanı içerisinde aktif kullanılan bölgeye içme suyu sağlayan iki adet su deposu olması nedeniyle depo alanlarının kamu eline geçmesi amacıyla bu alanlar belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Bu nedenle belediye hizmet alanı üç farklı yerde önerilmiştir.



Şekil 8. Onaylı Uygulama İmar Planı-Kamusal Alanlar

(NOT: Sit Alanı Kırmızı Sınır İle Gösterilmiş Olup Bilgi Amaçlıdır Koruma Planı Yapıldığı İçin Plan Onama Sınırı Dışında Kalmaktadır.)



Şekil 9. Teklif Uygulama İmar Planı- Kamusal Alanlar

(NOT: Sit Alanı Kırmızı Sınır İle Gösterilmiş Olup Bilgi Amaçlıdır Koruma Planı Yapıldığı İçin Plan Onama Sınırı Dışında Kalmaktadır.)

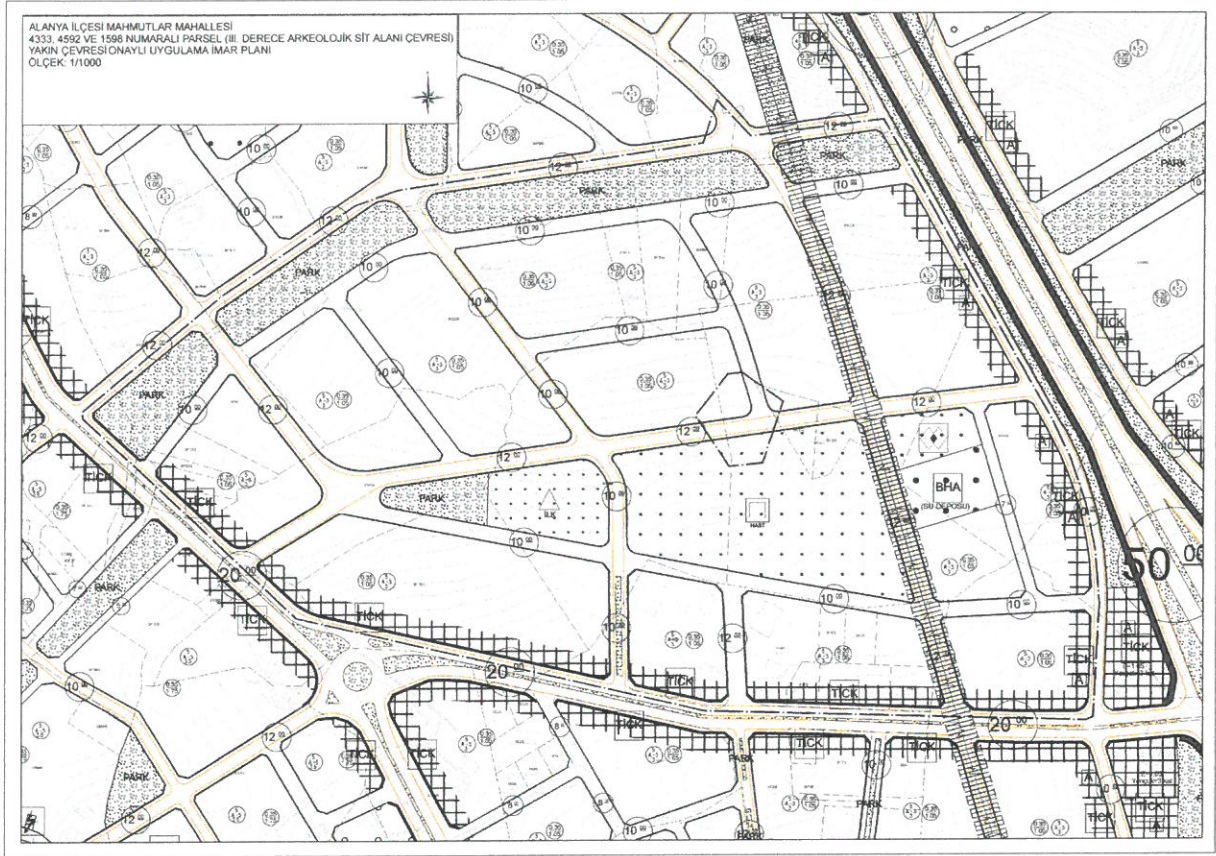
Plan değişikliği sonucunda donatı alanları büyüklüğü değiştirilmeden aynı şekilde korunmuştur. Park alanında (sit alanı dâhil) artış olmuştur. Yapılan plan değişikliği ile önceden uygulaması tamamlanmış alanın güneyindeki 2 adada uygulama sonucu oluşan parseller dikkate alınarak düzenleme yapılmış ve bu alanların içerisinde devam eden inşaat faaliyetleri olması nedeniyle yeni yapılacak uygulama dışında kalacak şekilde düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda konut alanında azalma olurken diğer kullanımlar aynı şekilde korunmuştur. Nazım ve uygulama imar planında diğer yapılaşma koşullarında ise bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 1- Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

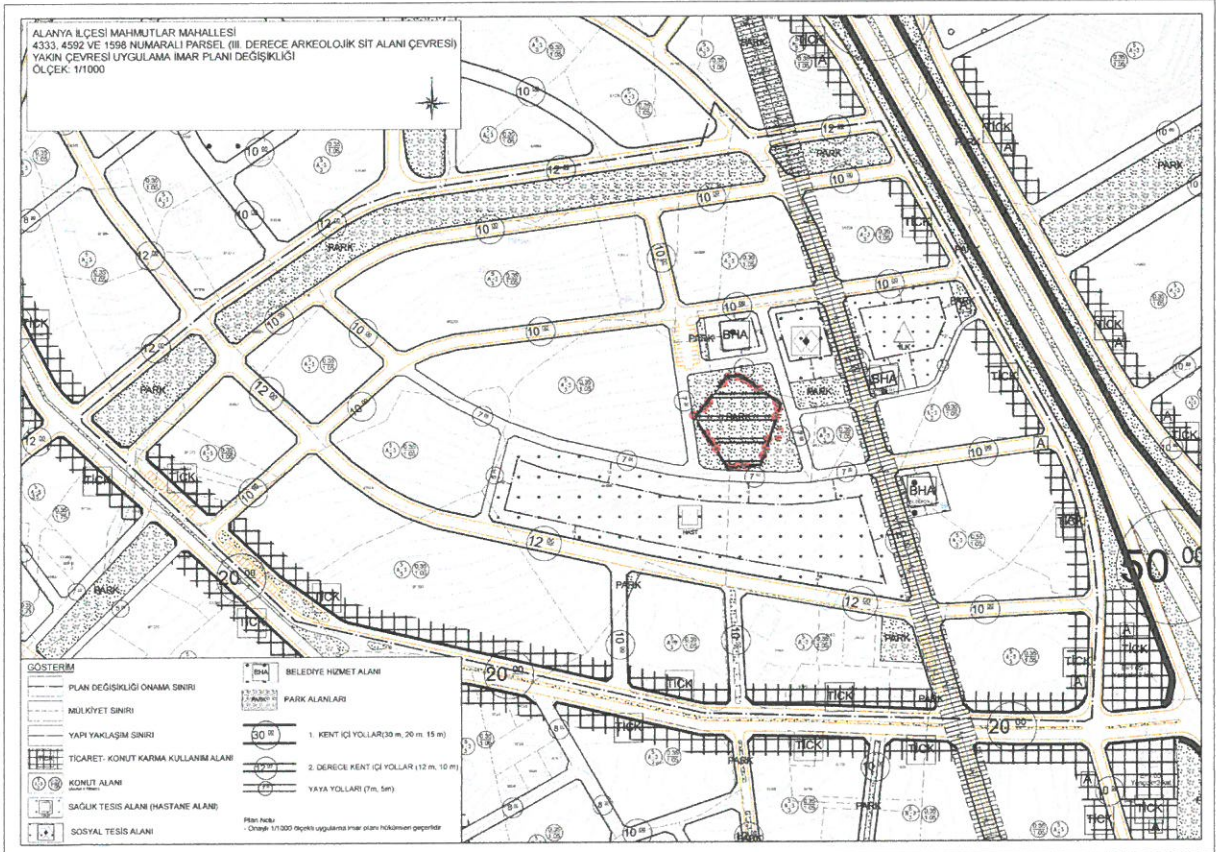
Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Uygulama İmar Planı	Teklif İmar Planı
Belediye Hizmet Alanı	2750	2751
İlkokulu Alanı	4200	4205
Konut Alanı	100506	98453
Konut + Ticaret Karma Kullanım Alanı	14830	14448
Park Alanı Pasif Yeşil alan, Refüj alanı vb.)	19542	21908
Sosyal Tesis Alanı	2150	2150
Hastane Alanı	18209	18237
Yollar	45426	45460
Toplam Alan	207612	207612

Tablo 2- Teklif Uygulama İmar Planı – Park Alanı

Mekânsal Kullanımlar-Park Alanları	Teklif Nazım İmar Planı
Park Alanı - 3. derece arkeolojik sit	2358
Park Alanı	19550
Toplam Park Alanı	21908



Şekil 10. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 11. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

