



Sayı : E-90852262-105.03-153647

11.05.2022

Konu : Alanya İlçesi, Mahmutlar Mah, 4333, 4592, 1598 Parseller ve Çevresi, 1/5000 NİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Mahmutlar Mahallesi, 4333, 4592 ve 1598 parseller ve yakın çevresine (III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Dışı) yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım 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: 1/5000 Ölç. NİP Değ. Plan Açıklama Raporu

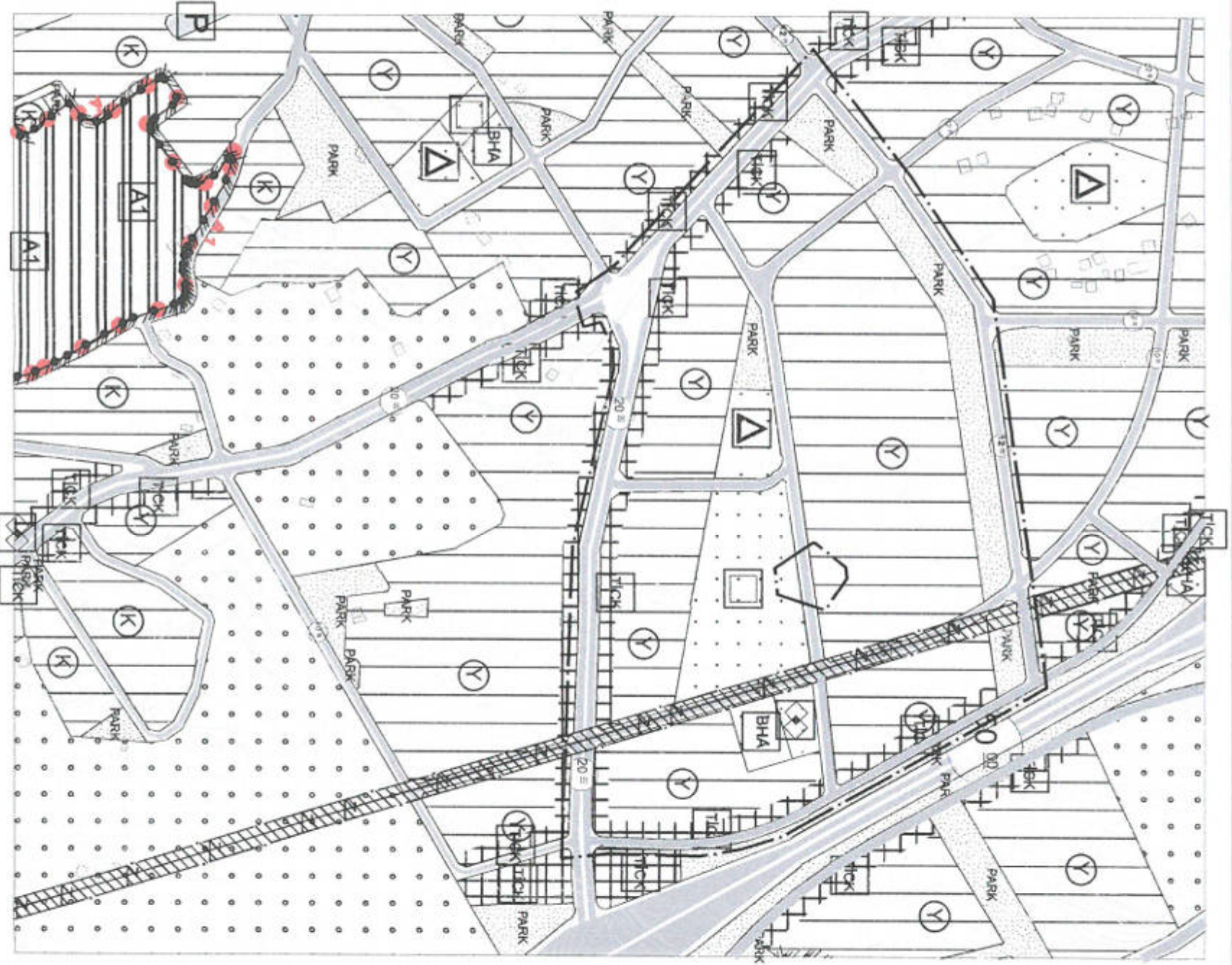
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: CXpbIO-dDX5tR-nKmtBa-Q7TfeZ-k2sV+6Xi Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHALLE: MAHMUTLAR MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 4333, 4592 VE 1598 PARSELLER VE ÇEVRESİ
PAFTA NO: P28-A-03-A

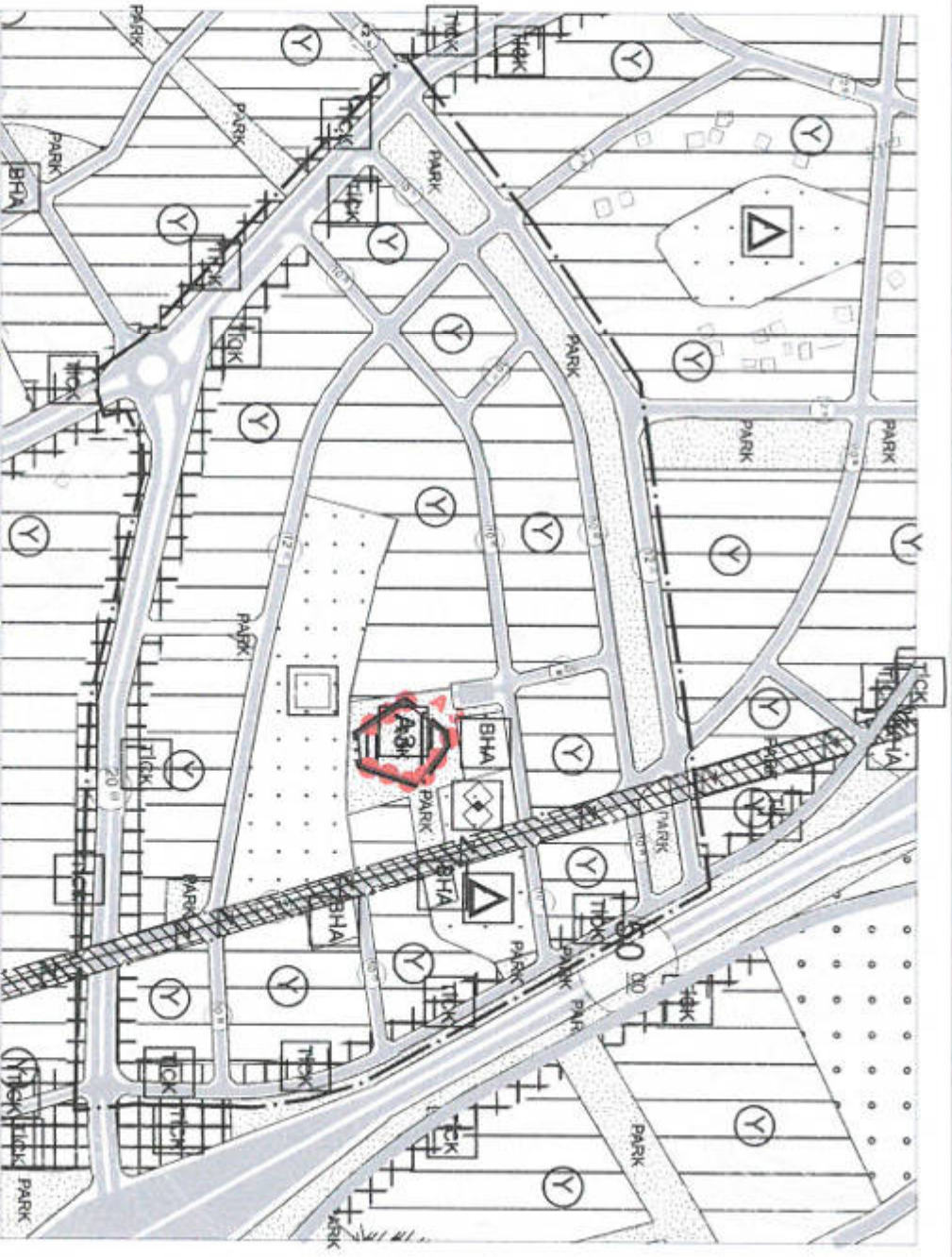
MEVCUT PLAN



Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi
4333, 4592 ve 1598 Numaralı Parsel (III. Derece Arkeolojik
Sit Alanı Çevresi) Yakın Çevresi Nazım İmar Planı
Değişikliği

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT-TİCARET KARMA KULLANIM ALANI

DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI

SAĞLIK TESİS ALANI

EĞİTİM TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

PARK ALANI

TAŞIT YOLU (20m, 15m, 12m, 10m)

YAYA YOLU (10m, 7m, 5m)

Plan Notu
- Önaçlı Nazım İmar Planı Hükümleri Geçerlidir.



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

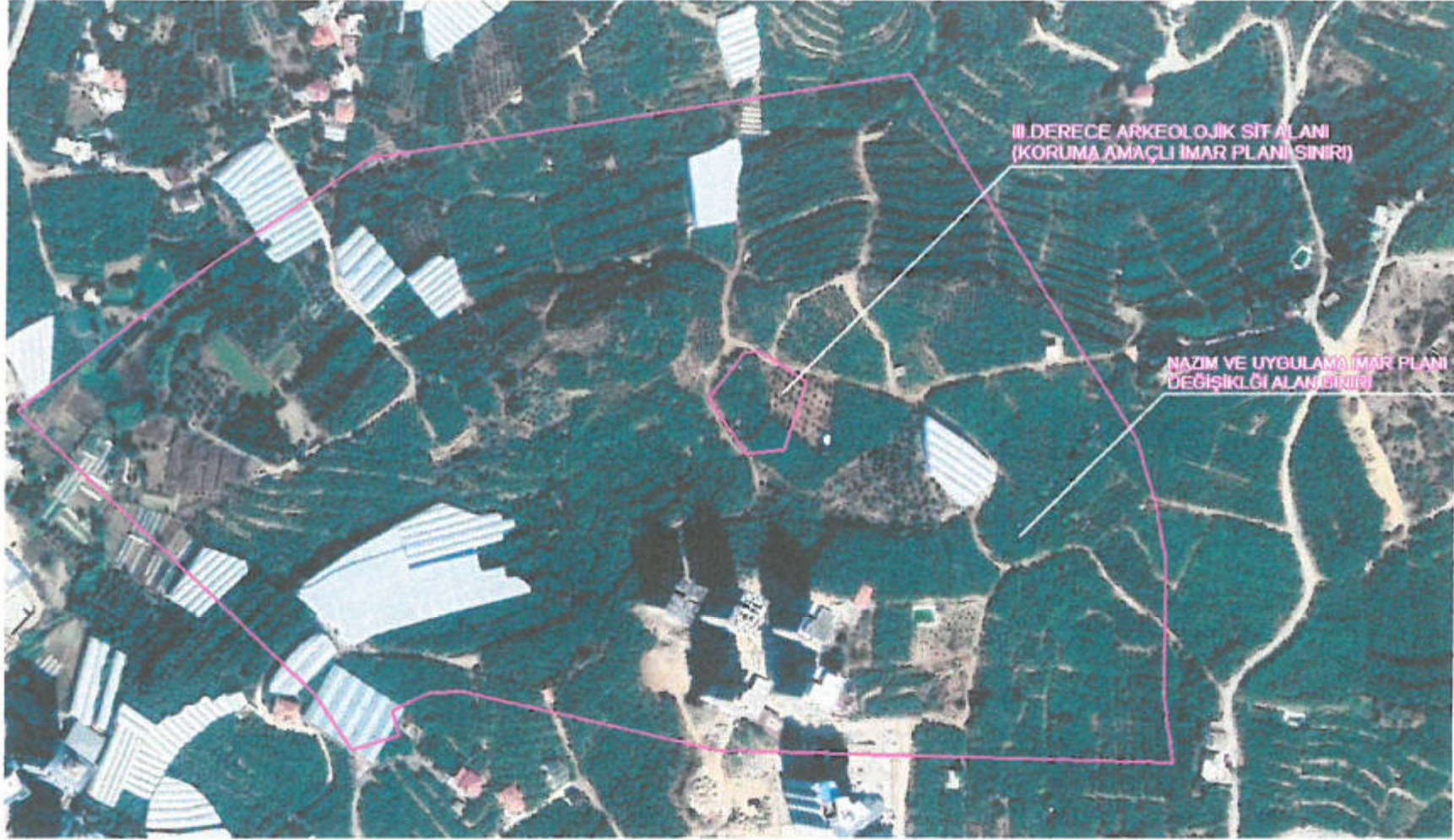
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge, Antalya ili, Alanya ilçesi, Mahmutlar Mahallesi, P28A03A numaralı 1/5000 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 237105,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

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



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi

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 alanının 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 alanının kamusal alana dönüştürülerek mülkiyet sorunlarının ortadan kaldırılarak hızlı bir şekilde içerisinde düzenleme yapılabilmesi,
- Sit alanı çevresinde sit alanının 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.

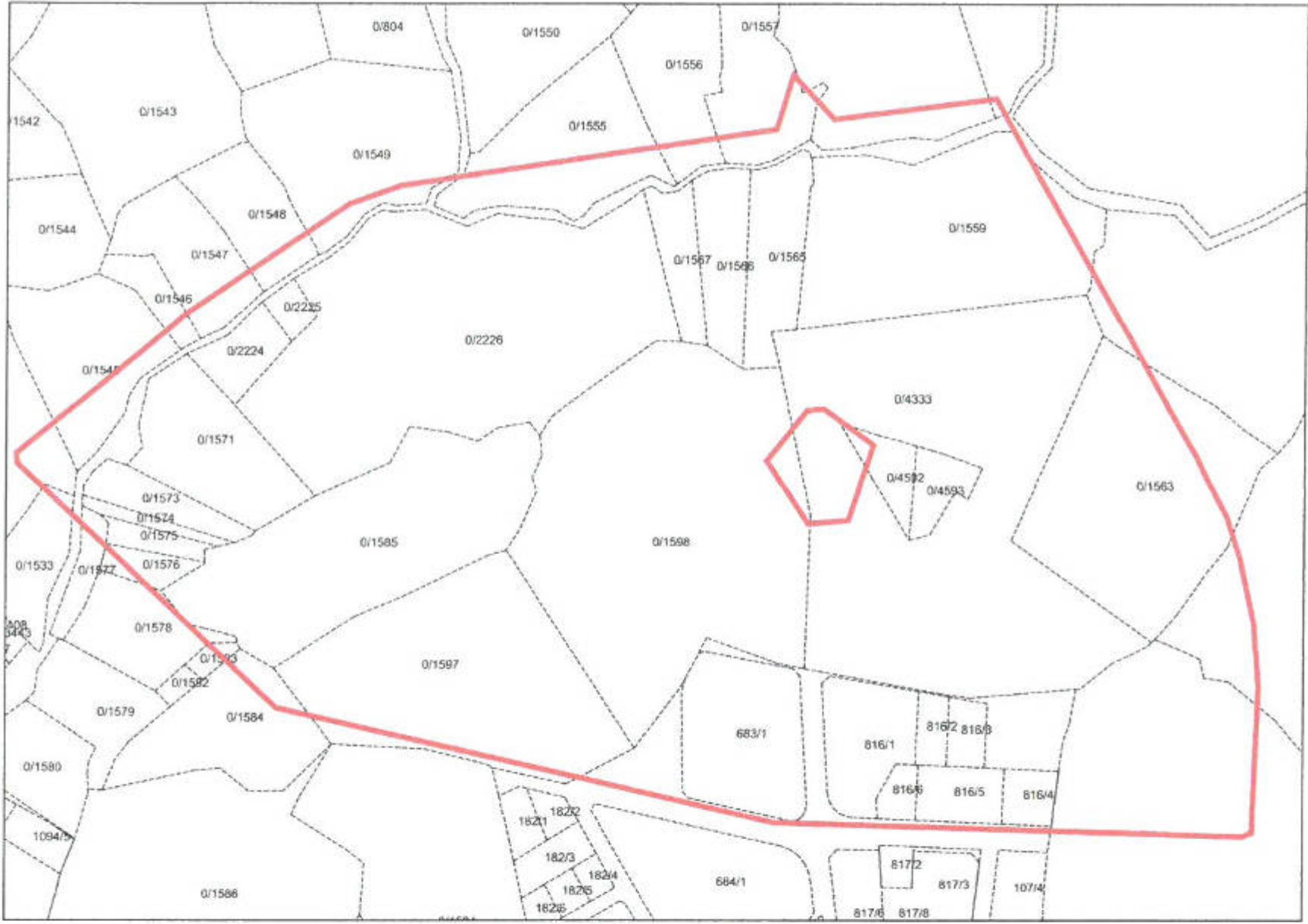


Şekil 3. Yakın Hava Fotoğrafi

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' vasıflıdır.

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.



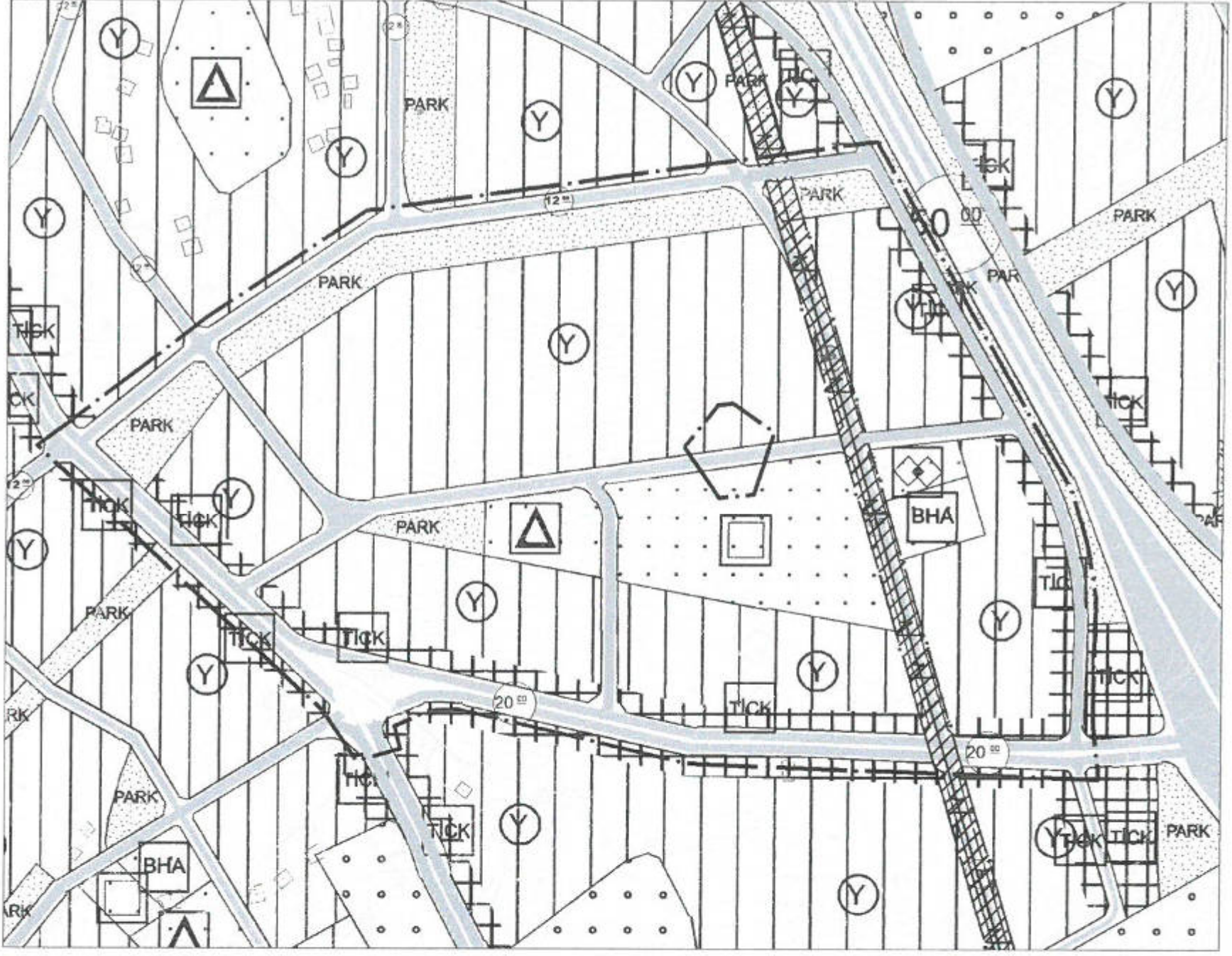
Şekil 4. Kadastral Durum

4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin doğusunda açılması planlanan 50 metrelik Alanya-Konya Karayolu bulunmakta olup karayolunun Mahmutlar bağlantısı, alanın güney ve doğusunda bulunan 20 metrelik taşıt yolu ile sağlanmaktadır. Alt kademede ulaşım 12 metrelik ve buna bağlanan 10 metrelik dağıtıcı nitelikte yollarla sağlanmıştır. Bu alanda yerleşme bütününe hitap edecek nitelikte eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel donatı alanları ile bir bütün olarak planlanmıştır. 50 metrelik Alanya-Konya Karayolu ve 20 metrelik ikinci derece ana trafik arterlerinin kenarları ticaret-konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanları ise düşük yoğunlukta meskûn konut alanı kararı getirilmiştir. Uygulama imar planında yapılaşma koşulları TAKS 0.35, KAKS 1.05 olup ayırık nizam 3 kat olarak belirlenmiştir.

Park alanları alanın kuzeyinde bulunan dere yatağında ve konut alanlarının yeşil ihtiyacını karşılayacak alanlar şeklinde düzenlenmiştir. Park alanları, donatı ile bütünlük göstermekte ve süreklilik arz etmektedir. Alanın doğusunda yer alan enerji nakil hattı salınım mesafelerinin altları yeşil alan ve yol olarak bırakılmış, bu alanlarda yapılaşmaya izin verilmemiştir.

Ancak onaylı nazım ve uygulama imar planında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8614 sayılı kararı ile III. Derece arkeolojik sit alanı ilan edilen bölgenin konut alanı ve sağlık tesis alanı olarak planlandığı ayrıca sit alanının tam ortasından 12 metrelik taşıt yolu planlandığı görülmektedir.



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 237105,00 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.

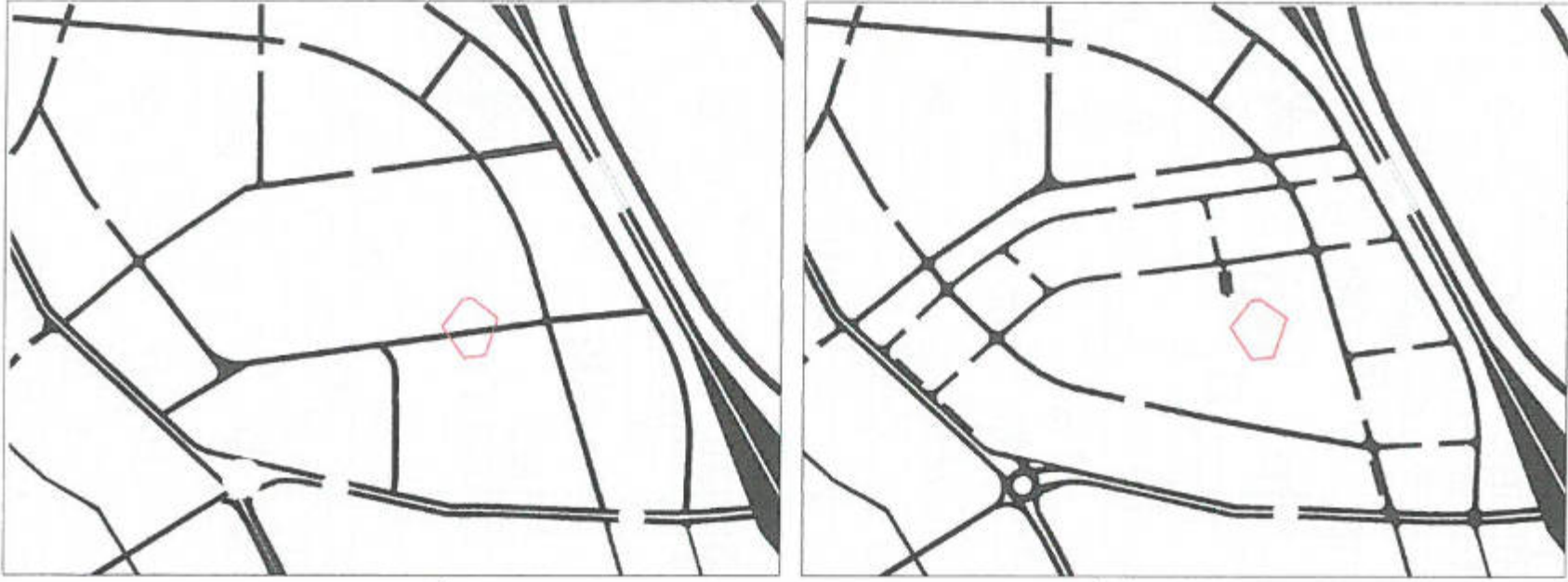
Yapılan plan değişikliği ile:

- 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.

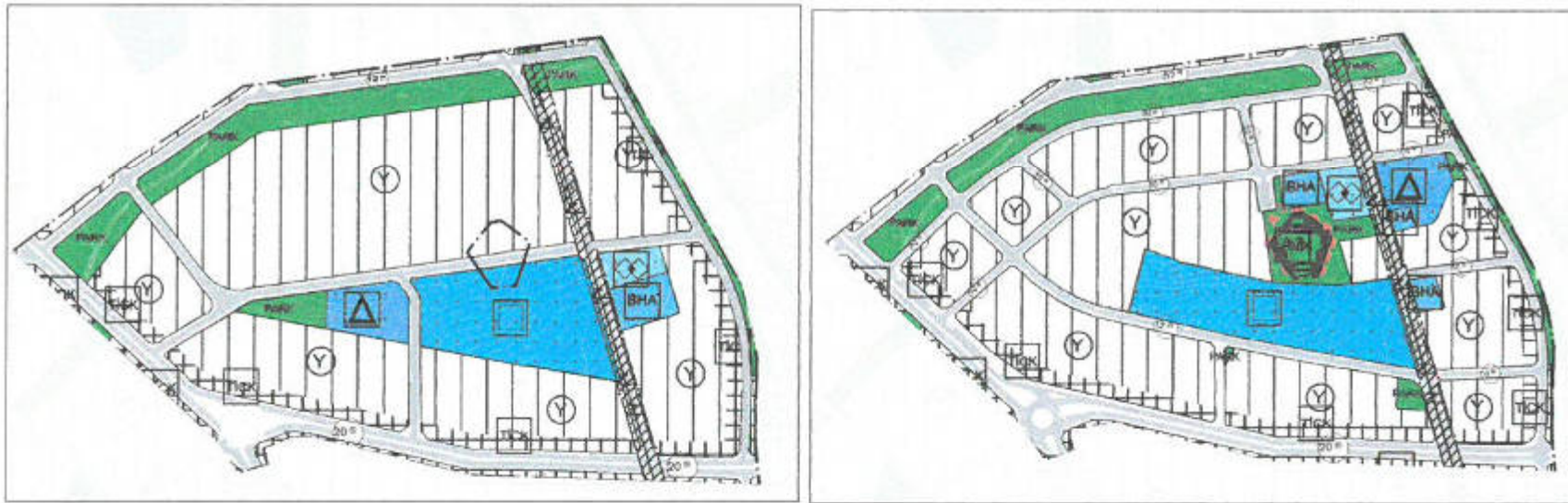
Nazım ve uygulama imar planı değişikliğinde yukarıda gerekçeleri açıklandığı üzere sit alanın bulunduğu alanın onaylı planda konut alanı, park alanı ve sağlık tesis alanı içerisinde kalması nedeniyle bu üç farklı kullanım alanın sit alanı dışında olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

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.



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.)

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 Nazım İmar Planı-Kamusal Alanlar / Teklif Nazım 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 Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

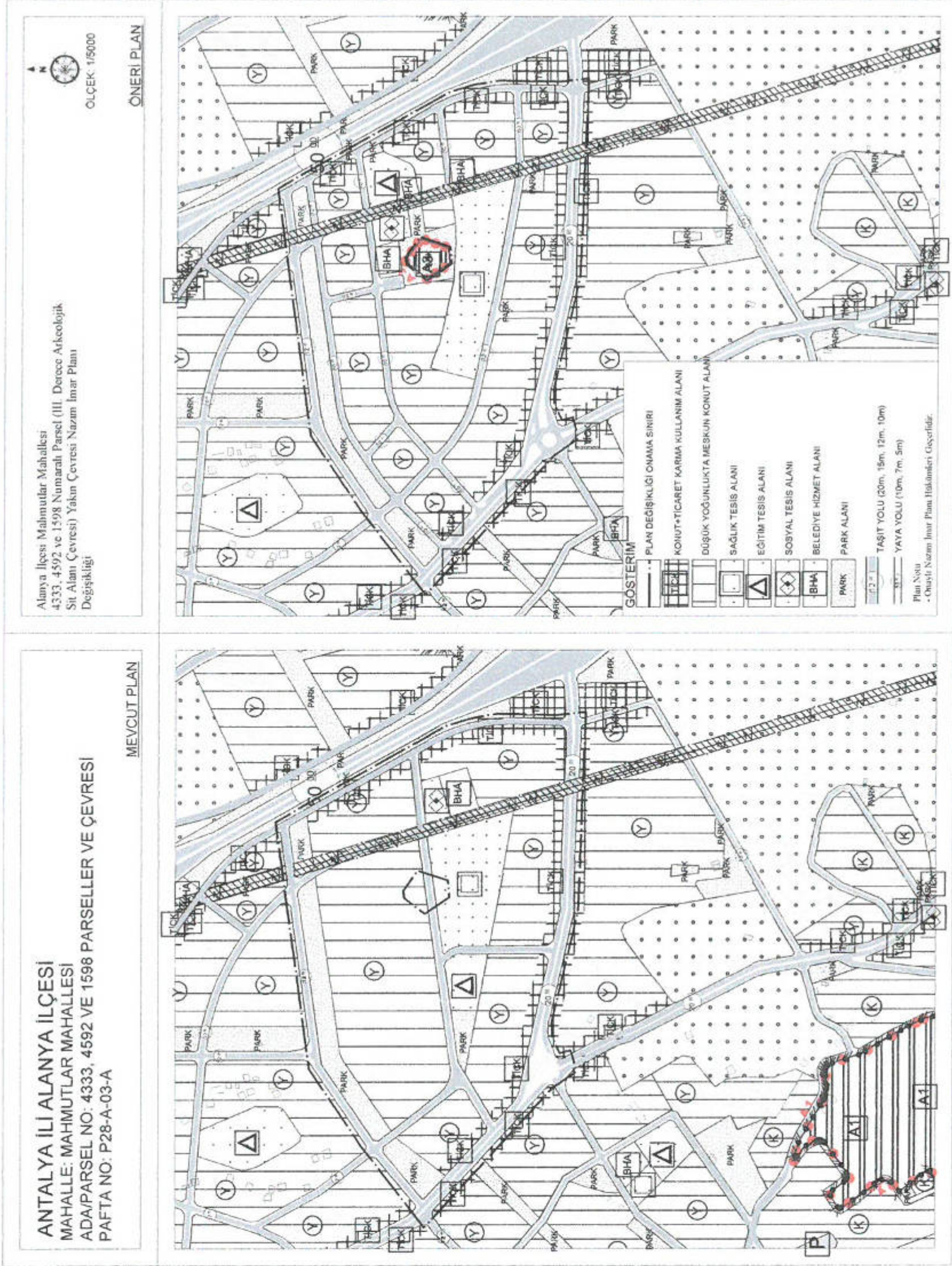
Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Nazım İmar Planı	Teklif Nazım İmar Planı
Belediye Hizmet Alanı	2750	3060
Eğitim Tesis Alanı	4215	4303
Düşük Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı	118638	101126
Konut-Ticaret Karma Kullanım Alanı	15509	14642
Park Alanı	19938	22268
Sağlık Tesis Alanı	18222	19308
Sosyal Tesis Alanı	2162	2346
Yollar	58414	72794
Toplam Alan	239848	239848

Tablo 2- Teklif Nazım İmar Planı – Park Alanı

Mekânsal Kullanımlar-Park Alanları	Teklif Nazım İmar Planı
Park Alanı - 3. derece arkeolojik sit	2358
Park Alanı	19910
Toplam Park Alanı	22268

Tablo 3- 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



Şekil 9. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi 4333, 4592 Ve 1598 Numaralı Parsel (III. Derece Arkeolojik Sit Alanı Çevresi) Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0543132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN SAĞIRHAN
Şehir Bölge Plancısı
Doğ. No: 281162234 Oda Sic. No: 5377

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA GURUSU
Bura Tescil No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72-3
06690 4 Ayranc. ANT.
Tel: (0312) 426 93 29

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O.D.T.Ü 1986 2J004

Hazırlayan

