




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 201 sayılı kararı ile uygun görülen, Türkler Mahallesi plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 201 sayılı kararı ile uygun görülen, Türkler Mahallesi plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 29.11.2021 tarihli ve 97766 sayılı yazısı doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HAÇIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURİ TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2021	05-10-2021
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
201	

Konu : **Plan Hükümü Değişikliği Talebi**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

Evrak Ta.ve No : **30-09-2021 E-3915**

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.09.2021 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün, Alanya İlçesi Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri Talebi incelenmiş olup; Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri Talebine üyelerden Hasan Can KAMBUROĞLU ve Nazmi ZAVLAK'ın ÇEKİMSER, Plan hükümlerinde "2: Bina ebatları (bina ebadı kolon dışından kolon dışına hesaplanacaktır); binanın D-400 Karayoluna paralel olan kenarı en çok 35 metre, D-400 Karayoluna dik olan kenarı ise ada kenarının 2/3'ünü geçmeyecek şekilde en çok 55 metre yapılabilir." maddesinin "2: Bina ebatları 35X55 metreyi geçemez. Bina ebatları (bina ebadı kolon dışından kolon dışına hesaplanacaktır); binanın D-400 Karayoluna paralel olan kenarı en çok 35 metre, D-400 Karayoluna dik olan kenarı ise ada kenarının 2/3'ünü geçmeyecek şekilde en çok 55 metre yapılabilir. Şeklinde değiştirilerek ekte görüldüğü şekli; üyelerden, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Mehmet Ali TEKİN ve Mehmet Ali KİRİŞ'in KABUL oyları ile oyçokluğu ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Adem ER, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Kerim ERTEKİN, Mustafa SÜNBÜL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAĞLU, Mehmet Ali KİRİŞ, Katja Paulina KARPPJARVI MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Arif TOK, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ KABUL, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Serkan SALVUR, Hacı Mevlüt ZAVLAK, Fikret ARIK, Hasan BASAR, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK ve Alper KAN'ın ÇEKİMSER oyları ile kararın kabulüne oy çokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

ASLIYIBİDİR.
05.10.2021
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



MEVCUT PLAN

ÖZEL HÜKÜMLER

- Türkler Mahallesi ekli kroki ile koordinatları belirlenen (ITRF 96, 3°)

Nokta No	Y	X
1	391561.9	4055029
2	391948.4	4054729
3	394817.2	4053785

Sınırların kuzeyinde yer almak koşulu ile 20.000 m² ve üzerindeki imar adalarında (ada bütününde yapılaşmak şartı ile) aşağıdaki koşullar;

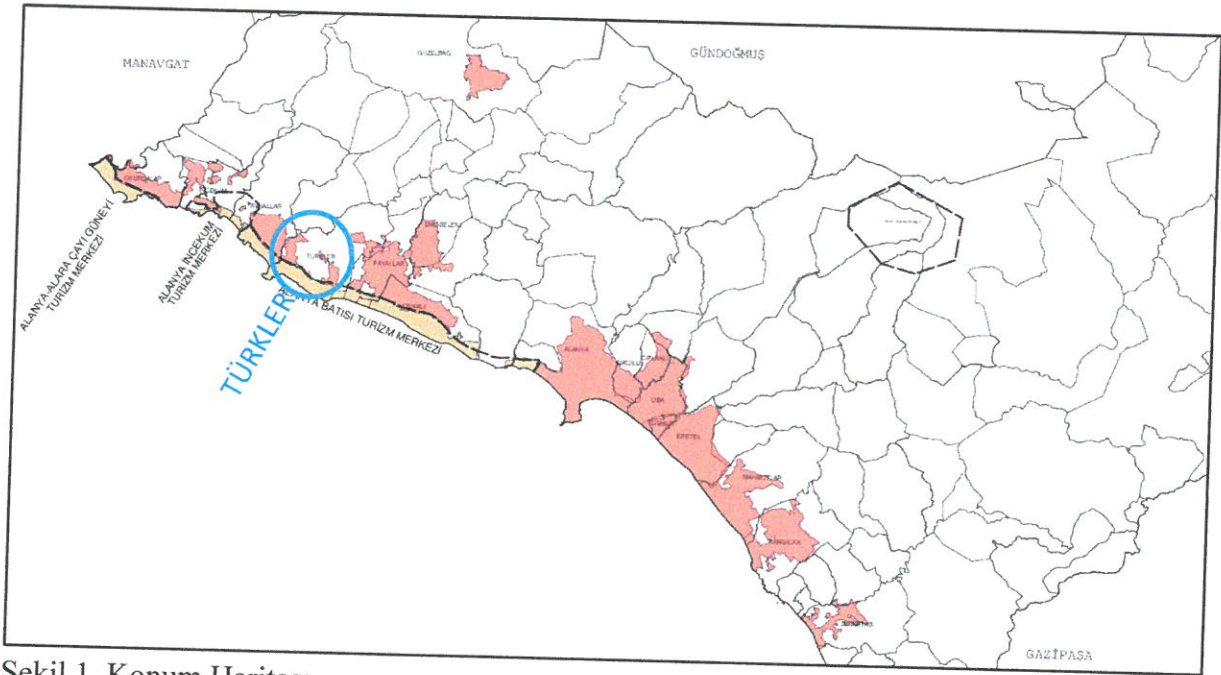
B.15.

- 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen emsal ve taban alanı hiçbir koşulda aşılmayacaktır.
- 2: **Bina ebatları 35x55 metreyi geçemez.** Bina ebatları (bina ebadı kolon dışından kolon dışına hesaplanacaktır); binanın D 400 Karayoluna paralel kenarı en çok 35 metre, D 400 Karayoluna dik olan kenarı ise ada kenarının 2/3'ünü geçmeyecek şekilde en çok 55 metre yapılabilecektir.
- 3: Bu alanlarda farklı kat uygulamaları yapılabilir.
- 4: Toplam kat yüksekliği 9 katı geçemez. Her yönden en az 8 metre çekilmelidir.
- 5: Çatı zorunluluğu aranmayacaktır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
TÜRKLER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI
BÜTÜNÜ İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Hükümleri değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi Türkler Mahallesi içine alan, 1/1000 ölçekli, uygulama imar planları bütününde koordinatları ile sınırları belirlenmiş alanları kapsamaktadır. Söz konusu mahallelerin ilçe sınırları içerisindeki konumları aşağıda verilmiştir. Plan notu ile sınırları belirlenen alanlar özellikle kıyının kuzeyinde yer alan yerleşim alanlarını kapsamaktadır.



Şekil 1. Konum Haritası



Şekil 2. Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Konut, insanların temel fizyolojik ihtiyaçlarını karşıladığı, barındığı ve yaşamını sürdürdüğü bir mekândır. Bu mekânın büyüklüğü, açıklığı, kapalılığı, uzaklığı, ışığı, yönü gibi fiziksel özelliği gerçekte insanın barınma ihtiyacını karşılamannın ötesine geçen, insanın yaşam ile ilgili değerlerini çevresi ile ilişkilerini ortaya koyan bir nesnedir.

Teknolojik ve ekonomik gelişmelere paralel olarak sosyo-kültürel yaşamın hızlı bir şekilde değişmesi, yaşam şartlarının farklılaşması, kullanıcı karakteristiklerinin çeşitlenmesi, aile kavramının değişmesi, konut ile mekânın ve hatta konut içinde gelişen eylemlerin de farklılaşmasına neden olmuştur. İhtiyaçlar arttıkça ya da farklılaştıkça, konutun yetersiz kalması, isteklere cevap verememesi ve bundan dolayı da konutu değiştirmek, yeni alternatifler aramak kaçınılmaz bir hal almıştır.

Gelişen ve değişen günümüz koşullarındaki konut ve konut adaları içerisindeki kullanımlara konut sektörünün cevap verebilmesi için onaylı plan notları ile üretilmeyen farklı boyut ve kat yüksekliğindeki projelerin üretilebilmesi amacıyla ilave plan hükümleri oluşturulmaktadır.

3. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı plan notları ile üretilmeyen farklı boyut ve kat yüksekliğindeki projelerin üretilebilmesi amacıyla aşağıda yer alan ilave plan hükümleri oluşturulmuştur. İlave plan hükümlerinin mahalle içerisinde kapsadığı alanlar koordinatları ile verilmiş olup aşağıda görsellerde de bilgi amaçlı haritalar eklenmiştir

ALANYA BELEDİYESİ PAFTA NO:027C12B3A		TÜRKLER MAHALLESİ													
MEVCUT PLAN		ÖLÇEK:1/1000 ÖNERİ PLAN													
		<p>ÖZEL HÜKÜMLER</p> <p>- Türkler Mahallesi ekli kroki ile koordinatları belirlenen (ITRF 96, 3°)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nokta No</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>391561.9</td> <td>4055029</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>391948.4</td> <td>4054729</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>394817.2</td> <td>4053785</td> </tr> </tbody> </table> <p>B.15. Sınırların kuzeyinde yer almak koşulu ile 20.000 m² ve üzerindeki imar adalarında (ada bütününde yapılaşmak şartı ile) aşağıdaki koşullar;</p> <p>1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen emsal ve taban alanı hiçbir koşulda aşılmayacaktır.</p> <p>2: Bina ebatları 35x55 metreyi geçemez. Bina ebatları (bina ebadı kolon dışından kolon dışına hesaplanacaktır); binanın D 400 Karayoluna paralel kenarı en çok 35 metre, D 400 Karayoluna dik olan kenarı ise ada kenarının 2/3'ünü geçmeyecek şekilde en çok 55 metre yapılabilir.</p> <p>3: Bu alanlarda farklı kat uygulamaları yapılabilir.</p> <p>4: Toplam kat yüksekliği 9 katı geçemez. Her yönden en az 8 metre çekilmelidir.</p> <p>5: Çatı zorunluluğu aranmayacaktır.</p>		Nokta No	Y	X	1	391561.9	4055029	2	391948.4	4054729	3	394817.2	4053785
Nokta No	Y	X													
1	391561.9	4055029													
2	391948.4	4054729													
3	394817.2	4053785													

Şekil 3: Türkler Mahallesi ilave Plan Hükümleri



Şekil 4: Türkler Mahallesi ilave Plan Hükümlerinin Kapsadığı Alanın Plan Üzerinde Gösterimi

“Antalya İli Alanya İlçesi Türkler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Bütünü İlave Plan Hükümleri Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 4 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÖH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0656
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0545132016300001
Alanya V.D. 543 132 0155

Özcan BARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 221105254 Oda Sic. No: 5377

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
MARMAR ŞEHİR PLANLAMA DAŞASI
Sara Teseri No: 06 40179
Menevis Sokak No: 72 1
06090 - Ayrancı - ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 457 64 00
E-mail: pin@planevi.com.tr
Mersis V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O D T U 1946 23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-11700477(G.Ü.)

Hamit YÜKSEK
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 05.10.2021 Tarih:
201... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı





Sayı : E-95684697-622.03-97766
Konu : Alanya İlçesi Avsallar, Demirtaş,
Kargıcak, Mahmutlar, Payallar,
Türkler Mahalleleri 1/1000 UİP Plan
Hükümleri

29.11.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 17.11.2021 tarihli ve 90852262-622.03/94278 sayılı yazınız

İlgi yazınızda Alanya Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 200, 201, 202, 203, 204 ve 205 sayılı kararları ile uygun bulunan, Avsallar, Demirtaş, Kargıcak, Mahmutlar, Payallar, Türkler Mahalleleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerine plan notu ilave edilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklikleri ile ilgili görüşümüzün gönderilmesi istenilmektedir.

Yazınız eki Alanya İlçesi Avsallar, Türkler, Demirtaş, Mahmutlar, Payallar, Kargıcak Mahalleri imar planı bütününde koordinatları ile sınırları belirlenmiş alanlarda 20.000 m² ve üzerindeki imar adalarında (ada bütününde yapılaşmak şartı ile) koşullarını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklikleri tarafımızca incelenmiş olup;

İklimsel, fiziksel, çevresel etkiler göz önüne alınarak yeniden değerlendirilmesi gerektiği; plan notları ile muğlak ve nerede nasıl uygulanacağını tutarlı olamayacağından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bütününde onama sınırları netleştirilerek koordinatla değil paftaları üzerinde işaretlenmesi gerektiği; ada bütünleştirmelerinde jeolojik etüt yapılması hususunun gözardı edilmemesi gerektiği; D400 Karayoluna dik ifrazın muğlak ve uygulamada zorluk oluşturacağı; öncelikle mevcut uygulamalar ile oluşan teşekküller ile birlikte analiz edilmesi gerektiği; öneri plan notlarıyla belirlenen kat adetlerinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında adalar üzerinde belirtilmesi gerektiği bunun plan notuyla belirlenemeyeceği; imar uygulaması ve herhangi bir yapılaşma olmayan bu mahallelerin planlamaya konu bölgelerinde bu maddelerin niçin getirildiği anlaşılammakla birlikte kırsal dokuya aykırılık teşkil ettiği;

0.40 emsalli ve en çok 4 kat yapılabilecek düşük yoğunluklu konut alanlarında 20.000 m² büyütülmesi koşulu ile 9 kat yapılabilmesi koşulu plan bütünlüğünü bozucu ve bölgeyle aykırı bir durum oluşturacağı; gerek konum gerekse çevresel etkiler ve kent estetiği açısından uygun olmayacağı;

kanaatine varılmıştır.

Gereğini arz ederim.

Bariş SOYKAM
Kent Estetiği Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3cr9Cs-OulocM-rZPRcb-8CEe9K-BN9psRYh Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Türkler Mahallesi
Ada/Parsel :
Ölçek :1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 201 sayılı kararı ile uygun bulunan, Türkler Mahallesi plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır.

17.11.2021 tarih 94278 sayılı yazımız ile Avsallar Mahallesi plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Kent Estetiği Dairesi Başkanlığına görüş sorulmuştur.

Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 29.11.2021 tarihli ve 97766 sayılı yazı ile; "...İklimsel, fiziksel, çevresel etkiler göz önüne alınarak yeniden değerlendirilmesi gerektiği; plan notları ile muğlak ve nerede nasıl uygulanacağını tutarlı olamayacağından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bütününde onama sınırları netleştirilerek koordinatla değil paftaları üzerinde işaretlenmesi gerektiği; ada bütünleştirmelerinde jeolojik etüt yapılması hususunun göz ardı edilmemesi gerektiği; D400 Karayoluna dik ifrazın muğlak ve uygulamada zorluk oluşturacağı; öncelikle mevcut uygulamalar ile oluşan teşekküller ile birlikte analiz edilmesi gerektiği; öneri plan notlarıyla belirlenen kat adetlerinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında adalar üzerinde belirtilmesi gerektiği bunun plan notuyla belirlenemeyeceği; imar uygulaması ve herhangi bir yapılaşma olmayan bu mahallelerin planlamaya konu bölgelerinde bu maddelerin niçin getirildiği anlaşılammakla birlikte kırsal dokuya aykırılık teşkil ettiği;

0.40 emsalli ve en çok 4 kat yapılabilecek düşük yoğunluklu konut alanlarında 20.000 m² büyütülmesi koşulu ile 9 kat yapılabilmesi koşulu plan bütünlüğünü bozucu ve bölgeyle aykırı bir durum oluşturacağı; gerek konum gerekse çevresel etkiler ve kent estetiği açısından uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

Plan açıklama raporuna incelendiğinde; gelişen ve değişen günümüz koşullarındaki konut ve konut adaları içerisindeki kullanımlara konut sektörünün cevap verebilmesi için onaylı plan notları ile üretilmeyen farklı boyut ve kat yüksekliğindeki projelerin üretilmesi amacıyla ilave plan hükümleri oluşturulduğu belirtilmiştir.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

İlave plan hükümlerinin mahalle içerisinde kapsadığı alanlar koordinatlar ile verilmiştir.

ALANYA BELEDİYESİ PAFTA NO 027C12B3A	TÜRKLER MAHALLESİ												
MEVCUT PLAN	<p>ÖZEL HÜKÜMLER</p> <p>- Türkler Mahallesi ekli kroki ile koordinatları belirlenen (İRF 96, 3°)</p> <table border="1"><thead><tr><th>Nokta No</th><th>Y</th><th>X</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>391561.9</td><td>4055029</td></tr><tr><td>2</td><td>391948.4</td><td>4054779</td></tr><tr><td>3</td><td>394817.2</td><td>4053785</td></tr></tbody></table> <p>B.15</p> <p>Sınırların kuzeyinde yer almak koşulu ile 20.000 m² ve üzerindeki imar adalarında (ada bütününde yapılaşmak şartı ile) aşağıdaki koşullar:</p> <ol style="list-style-type: none">1- 1:1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen emsal ve taban alanı hiçbir koşulda aşılmayacaktır.2- Bina ebatları 35,55 metreyi geçemez. Bina ebatları (bina ebadı kolon dışından kolon dışına hesaplanacaktır), binanın D 400 Karayoluna paralel kenarı en çok 35 metre, D 400 Karayoluna dik olan kenarı ise ada kenarının 2/3'ünü geçmeyecek şekilde en çok 55 metre yapılabilmektedir.3- Bin alanlarda farklı kat uygulamaları yapılabilmektedir.4- Toplam kat yüksekliği 9 katı geçmez. Her yönden en az 8 metre çekilicilidir.5- Çatı zorunluluğu aranmayacaktır.	Nokta No	Y	X	1	391561.9	4055029	2	391948.4	4054779	3	394817.2	4053785
Nokta No	Y	X											
1	391561.9	4055029											
2	391948.4	4054779											
3	394817.2	4053785											



Şekil 4: Türkler Mahallesi ilave Plan Hükümlerinin Kapsadığı Alanın Plan Üzerinde Gösterimi

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.12.2021

Banu ÖNAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr