



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 53. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi, 930 Ada 2 parselin ticaret-konut alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi, 930 Ada 2 parselin ticaret-konut alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih 369 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
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
		2023	06-06-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
205			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-06-2023 E.4432

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.06.2023 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Demirtaş Mahallesi 930 ada 2 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelenmiş olup; 14.04.2023 tarih ve 369 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Meclis Üyelerinden Katja Paulina KARPPJARVİ MÜFTÜOĞLU, Ahmet DAYANÇ, Meliha ARAS ERDOĞAN ve Mehmet ŞENLİ oylamaya katılmadı. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Alper BİRER, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Mehmet Ali TEKİN, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Arif TOK, Emine ÇALIŞ, Mehmet BABAOĞLU, Kayhan BALTA, Erkan DEMİRCİ, Hasan Can KAMBUROĞLU, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Yılmaz BAĞIŞLAR, Fikret ARIK, Halit ÖZTÜRK, Serkan SALVUR, Hacı Mevlüt ZAVLAK KABUL oylarıyla Meclis üyelerinden Didem Dim ÖZALTIN, Ali Rıza KAYACI ve Alper KAN' ın RED oylarıyla Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı Yr.

Selcan İNAL
Daimi İşçi

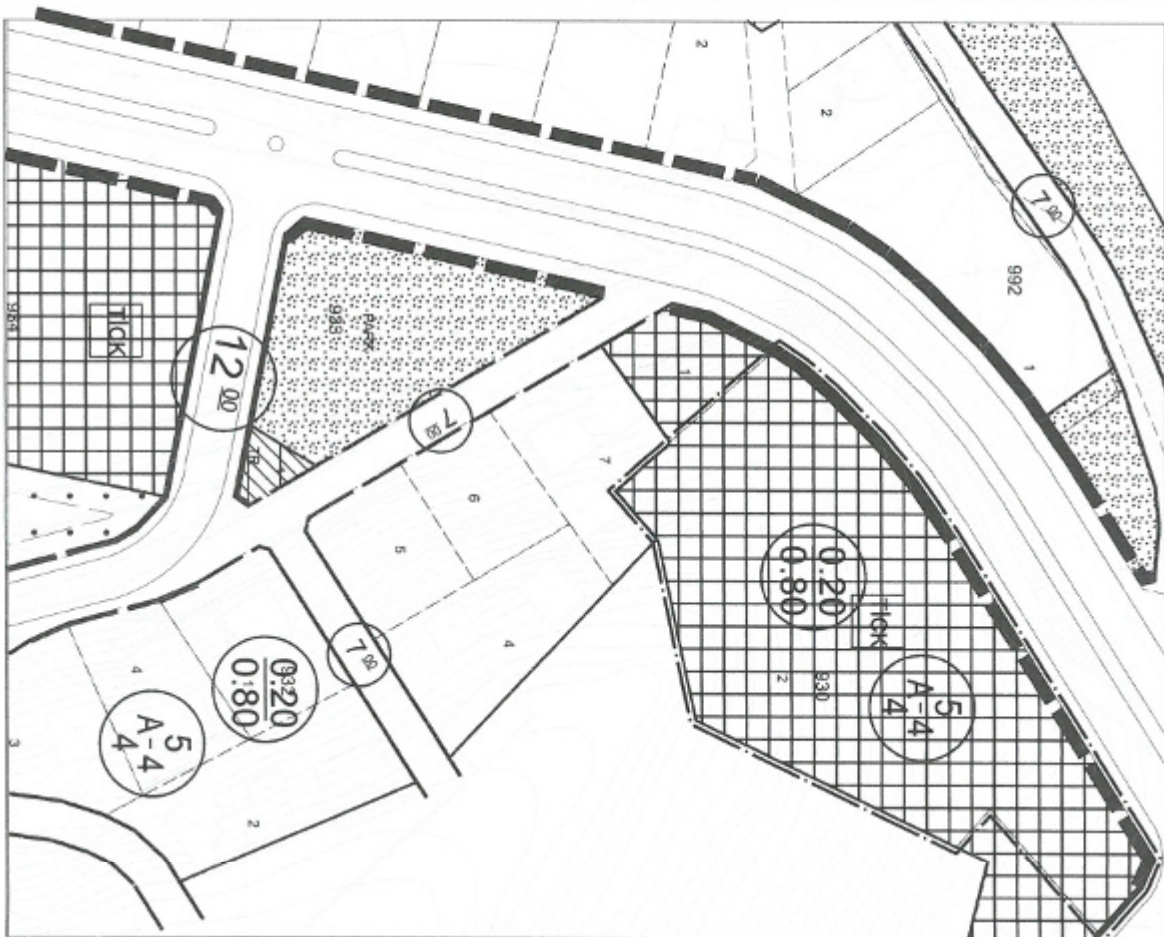
Alanya.....Belediye Başkanlığı'nın
06.106.2023 Tarih ve 20. Sıolu Meclis Kararı
12.106.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ...20.5... no'nda
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü Y.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ

MAHALLE ADI: DEMİRTAŞ MAH.
ADA/PARSEL NUMARASI: 930/2
PAFTA NUMARASI: P28-A-09-D-2-C

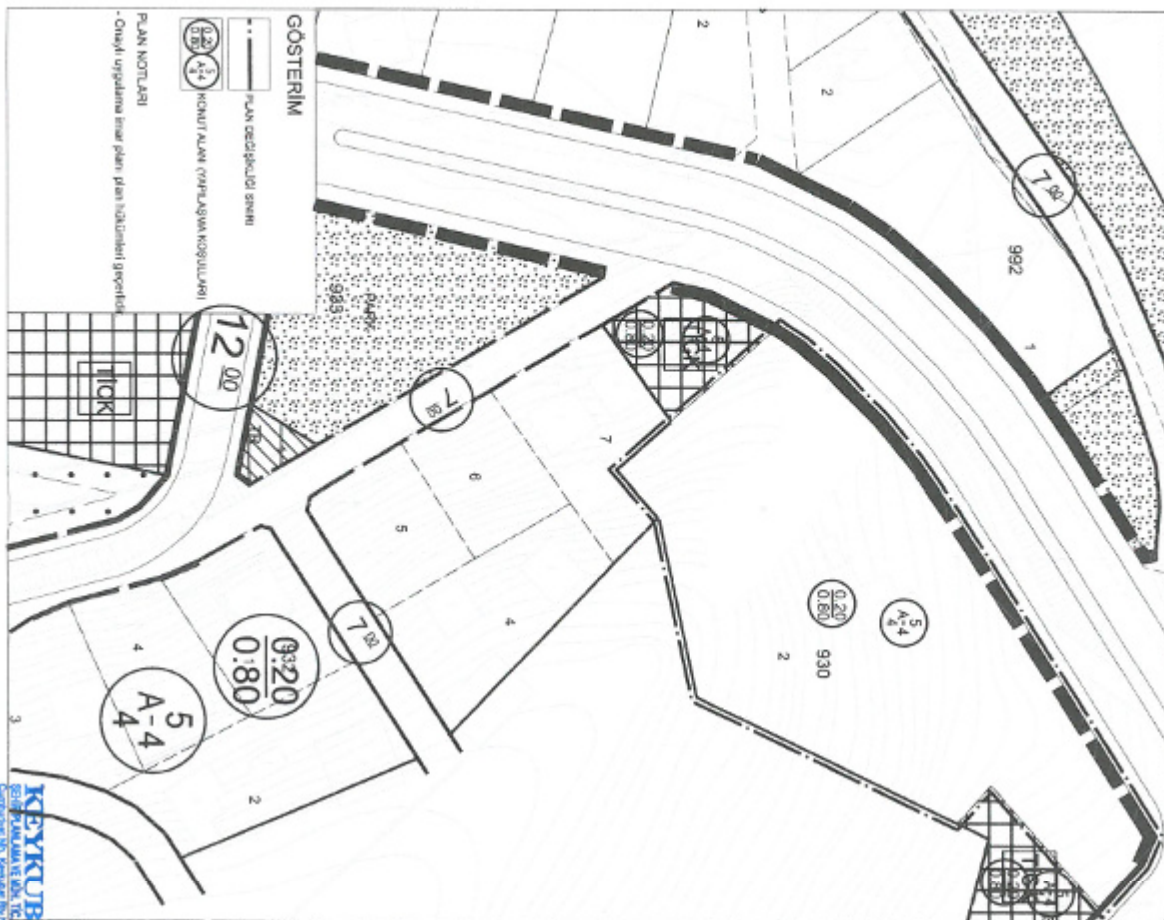
MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
930 ADA 2 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1:1000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ 930 ADA 2 NUMARALI
PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Ada/Parsel: 930/2

Pafta Numarası: P28A09D2C

Açıklama: Arazi eğiminden dolayı yol kotunda yapı yapılamaması nedeniyle yapılaşma koşullarında imar planı değişikliği yapılmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ 930 ADA 2 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-D-2-C numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 930 Ada 2 numaralı parseli içine alan yaklaşık 5151 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan D400 Karayolu Demirtaş kavşağının yaklaşık olarak 650 m kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü

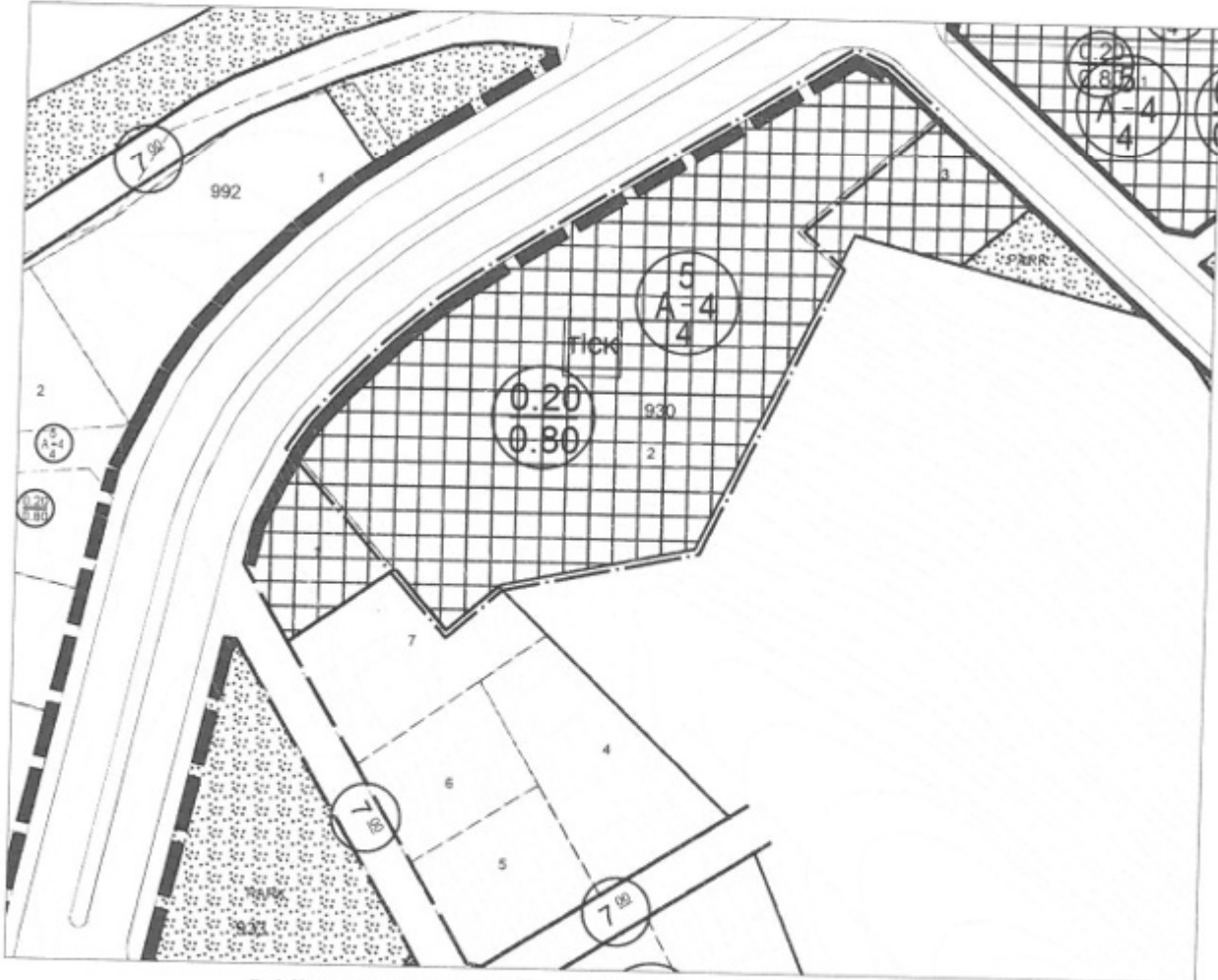


Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parcel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 930 ada 2 parcel kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu 390 ada 2 numaralı parcel onaylı plana göre Konut ve Ticaret Karma Kullanım Alanı (TICK) olarak planlanmıştır.

Planlama alanın geçmişine bakıldığında planların ilk yapıldığı dönemde konut alanı olarak planlı olduğu sonradan plan notu ile parselin bulunduğu alanların (25 metrelik yoldan cephe alan parsellerin) isteğe bağlı olarak zemin katın ticaret kullanımına izin verildiği görülmektedir. Zemin kat ticaret kullanımı bu sayede parcel sahibinin tercihine bırakılmıştır. 2015 yılında ise plan notlarında yapılan revizyon ile 25 metrelik yoldan cephe alan parsellerin zemin katında ticaret yapımı plan hükmünde yapılan değişiklik ile zorunlu hale getirilmiştir. 2021 yılında ise plan notlarında yapılan değişiklikler ile birlikte plan ve plan notları arasında gösterim ve tanımlamalar arasında uyumsuzluklar olması nedeniyle plan notu ile zorunlu hale getirilen konut ticaret karma kullanım (TICK) kararı plan üzerine işlenmiş ve Alanya Belediye Meclisinin 07.09.2021 tarih ve 183 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih 886 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

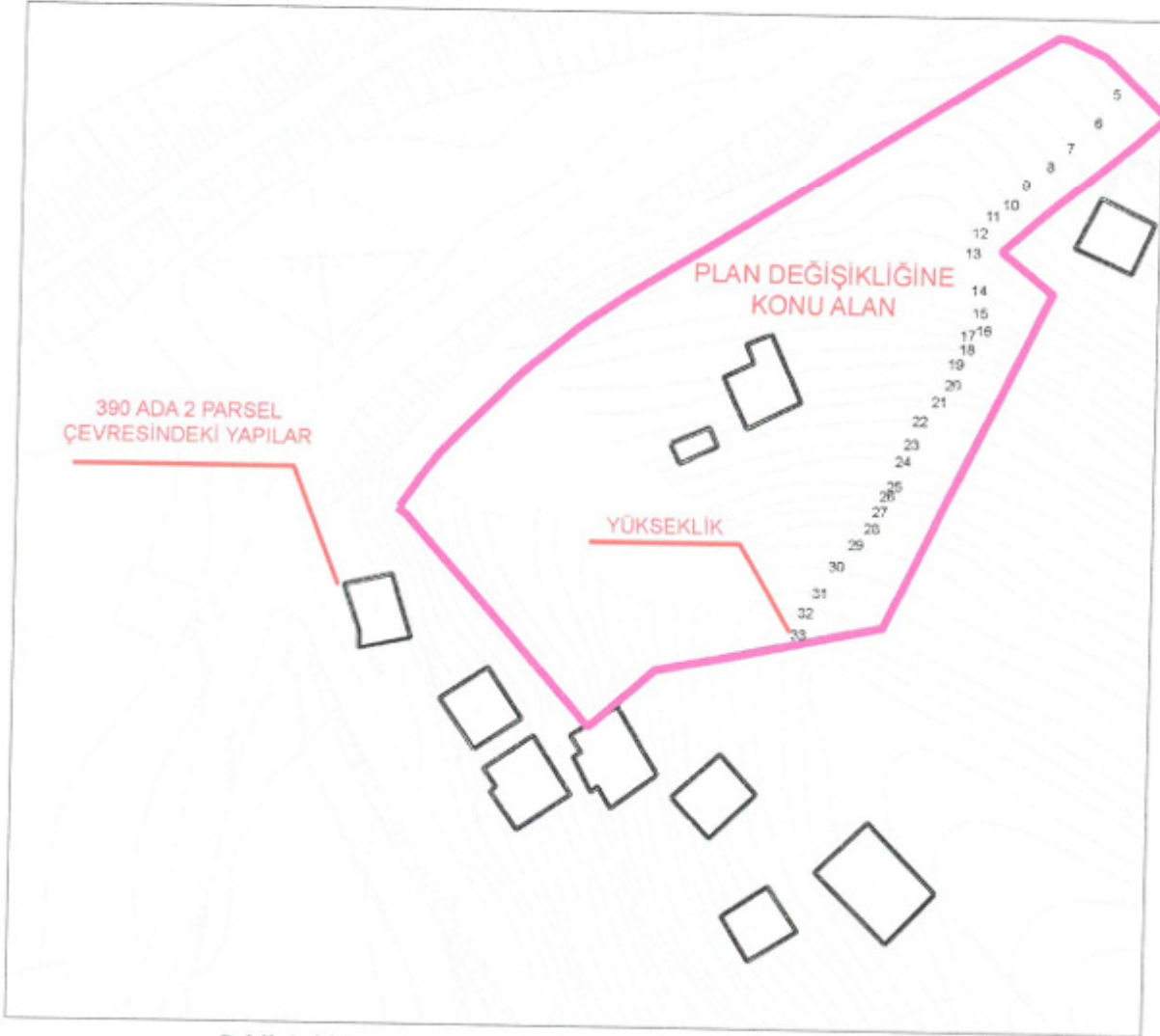


Şekil 3. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

390 ada 2 numaralı parsel fiili olarak arazi yapısı incelendiğinde parselin bulunduğu alanın eğimli bir yapıda olduğu görülmektedir. Parselin eğimli yapısı incelendiğinde parselin en yüksek

kotunun 33 metre iken en düşük kotunun ise 5 metre olduğu görülmektedir. Bu haliyle parselde en yüksek ve en düşük kot arasında yaklaşık 28 metre kot farkı olduğu görülmektedir. Arazinin yapısı nedeni ile Demirtaş Mahalle merkezine ulaşım sağlayan 25 metrelik yol açıldığı dönemde parselin bulunduğu alanda eğimin fazla olması nedeniyle parselin yol cephesine yaklaşık 10 metre istinat duvarı yapılmıştır.

Söz konusu alanda onaylı plana göre zemin katın ticaret yapılması durumunda arazinin yol kotuna indirilmesi gerekecektir. Bu durumda arazide çok büyük hafriyat kazıları ve çok yüksek istinat duvarları ortaya çıkacaktır. Ortaya çıkan istinat duvarları yüksekliği nedeni ile tehlikeli bir hal alacaktır. Ayrıca arazi yapısının çok fazla bozulacak olması nedeniyle parsel çevresinde bulunan yapılarda kazı çalışmaları sırasında tehlikeye girecektir. Tüm bu nedenden dolayı parselde zemin katın ticaret kullanım kararı nedeniyle arazide yapı yapılamamaktadır. Bu nedenle parselde plan değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır. Parselde yapılaşmanın önün açılması amacıyla ticaret-konut (TİCK) karma kullanım kararı getirilen alan önceki planında olduğu şekliyle konut alanı olarak plan değişikliği yapılmakta ve böylelikle yapının eğime en az müdahale ile yapılaşabilmesinin önü açılması amaçlanmaktadır.



Şekil 4. 930 Ada 2 Parsel Arazi Yapısı Ve Çevresindeki Yapılar

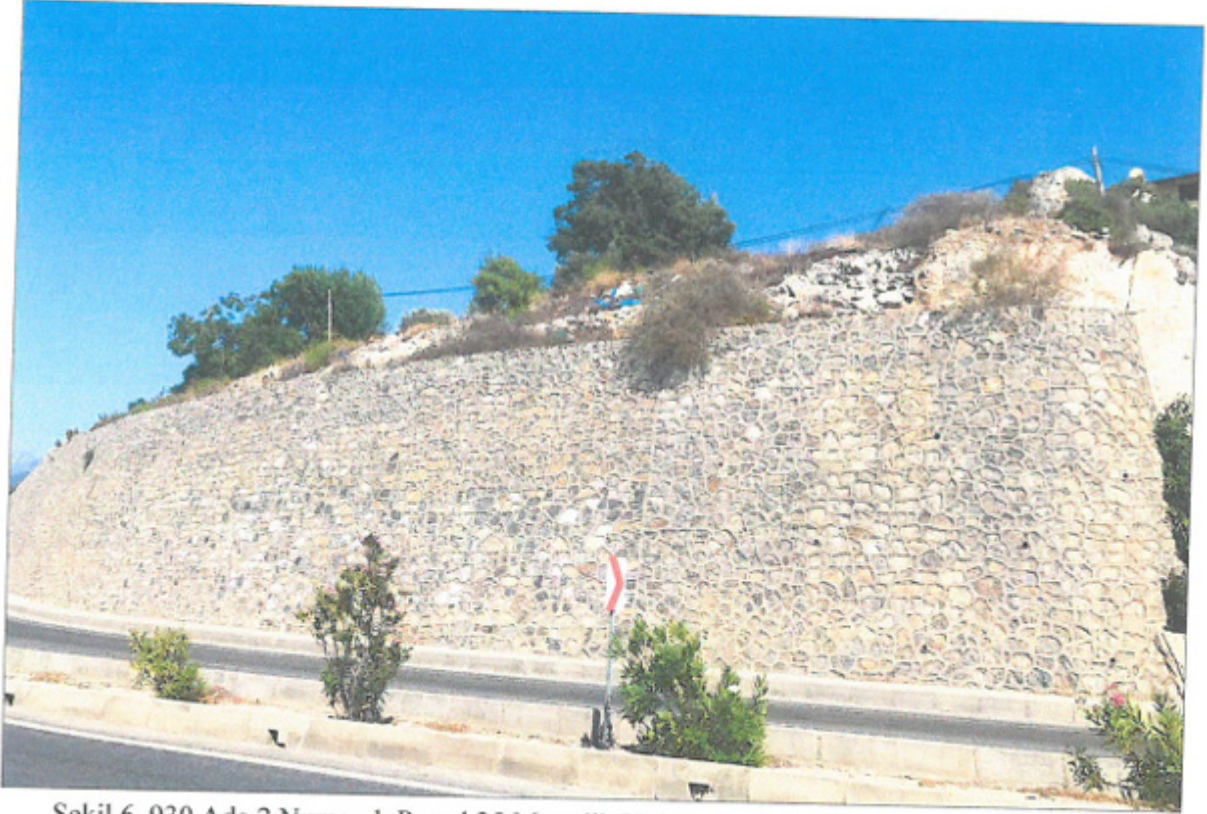
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 5151,9 m²'dir. Plan değişikliği 930 ada 2 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır.

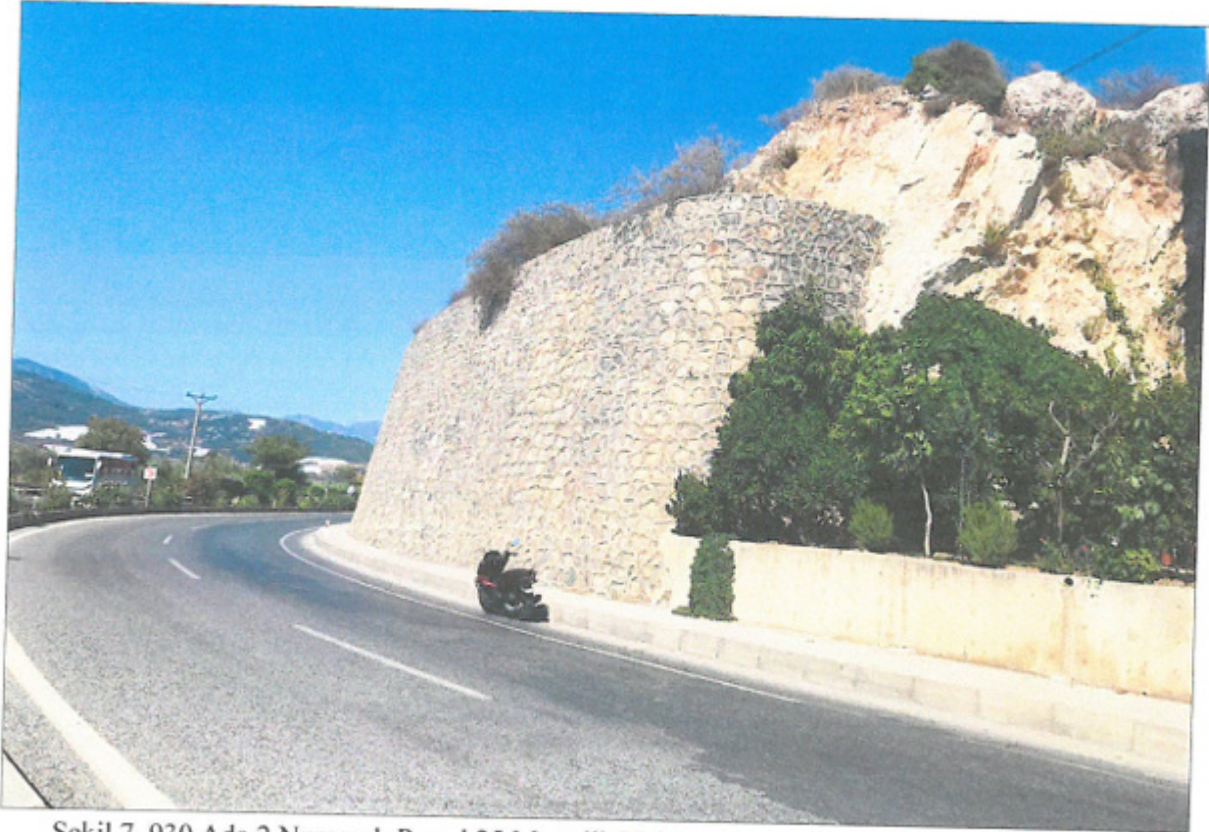
930 ada 2 parsel içerisinde fiili durumda meyve ağaçları ve 1 adet konut amaçlı 2 katlı yapı ile müştemilatı yer almaktadır. Eğimli bir yapıya sahip olan parselde en düşük kot 55 metre iken en yüksek kot ise 33 metredir. Parselde kot doğudan batıya doğru azalmakta 33 metre kotu ile başlayan yükseklik 5 metreye kadar düşmektedir. Parselin batı sınırında 25 metrelik yol cephesinde 5 metrenin üzerinde istinat duvarı yer almaktadır.



Şekil 5. Kadastral Durum



Şekil 6. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan Yaklaşık 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı



Şekil 7. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan Yaklaşık 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı



Şekil 8. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı ve İçerisindeki Yapı



Şekil 9. 930 Ada 2 Numaralı Parsel İstinat Duvarı üstünden arazinin doğusunun görünüşü



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Kaykubat Bld.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

4. PLANLAMA KARARLARI

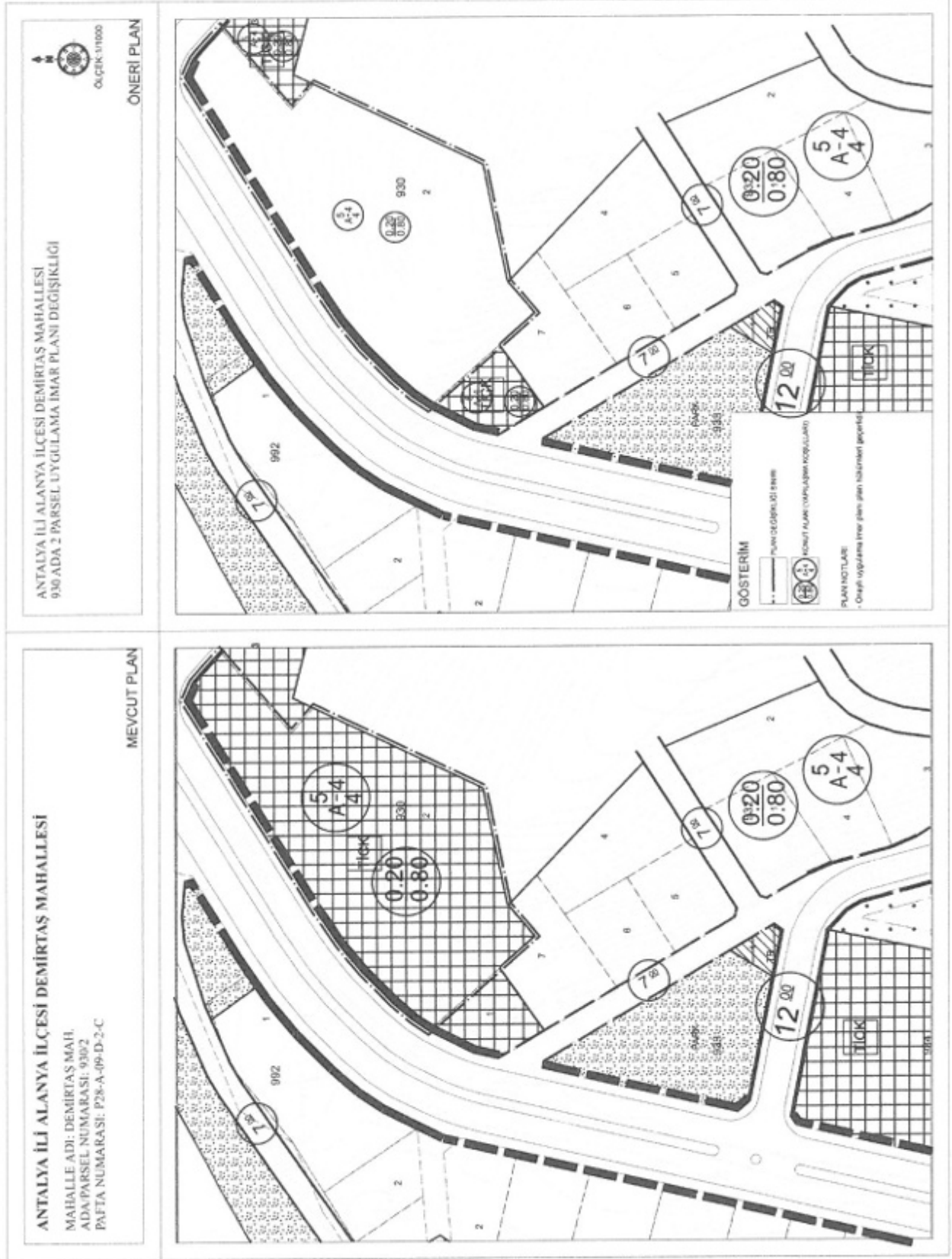
930 ada 2 numaralı parselin büyüklüğü tapu kayıtlarına göre 5151,9 m² büyüklüğündedir. 930 ada 2 numaralı parsel daha önceki imar planlarından konut alanı olarak planlı iken daha sonradan plan notları ile önce zemin kat kullanımı isteğe bağlı ticaret alanına dönüştürülmüş ardından yine plan notları ise zemin kat kullanımı zorunlu ticaret alanına dönüştürülmüş (2015 yılı) ve son olarak ise söz konusu plan notu değişikliği 2021 yılında plan üzerine işlenerek parsel konut ve Ticaret Karma Kullanım Alanı (TICK) olarak planlanmıştır. Onaylı planda parselde zemin kat ticaret kullanımı zorunlu üst katlar ise isteğe bağlı konut veya ticaret olarak yapılaşabilmektedir.

Parselde zemin katın ticaret olarak kullanımı zorunlu olması nedeniyle parselde yapılacak yapıların 25 metrelik yoldan kot alması gerekmektedir. Ancak parsel incelendiğinde en düşük kotun 5 metre en yüksek kotun 33 metre olduğu göz önüne alındığında arazide çok büyük hafriyat kazıları ve çok yüksek istinat duvarları ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan istinat duvarları yüksekliği nedeni ile sağlıklı olmamaktadır. Ayrıca arazi yapısının çok fazla bozulacak olması nedeniyle parsel çevresinde bulunan yapılarda kazı çalışmaları sırasında tehlikeye girecektir. Tüm bu nedenden dolayı parselde zemin katın ticaret kullanım kararı nedeniyle arazide yapı yapılamamaktadır. Bu nedenle parseldeki zemin katın ticaret kullanım kararı önceki plana dönülerek konut alanı olarak değiştirilmektedir. Yapılan plan değişikliği ile konut+ticaret (TICK) karma kullanım alanı kararı konut alanı olarak değiştirilmiştir. Bu sayede yapıların arazi ortalamasından kot alması amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile 5151.9 m² büyüklüğündeki konut+ticaret (TICK) karma kullanım alanının tamamı konut alanına dönüştürülmüştür. Diğer yapılaşma koşullarında ise bir değişiklik yapılmamıştır.

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

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı (m ²)	Teklif Nazım İmar Planı (m ²)
Konut+Ticaret (TICK) Alanı	5152	0
Konut Alanı	0	5152
Toplam Alan	5152	5152





Şekil 10. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 930 Ada 2 Numaralı Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancılar Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 20.04.2023	Proje Kayıt No: 07.2023-086
05G9M05T	Özcan SARUHAN (5377)
<small>Not: Bu belgeyi veriler sisteminde kaydedilen projeye ait olarak kullanılmamalıdır. Bu belgeyi kullanmak isteyenler için gerekli izinleri almalı ve bu belgeyi kullanmak için gerekli izinleri almalıdır. Bu belgeyi kullanmak isteyenler için gerekli izinleri almalıdır.</small>	

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÖH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Cep No: 281105254 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN

Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

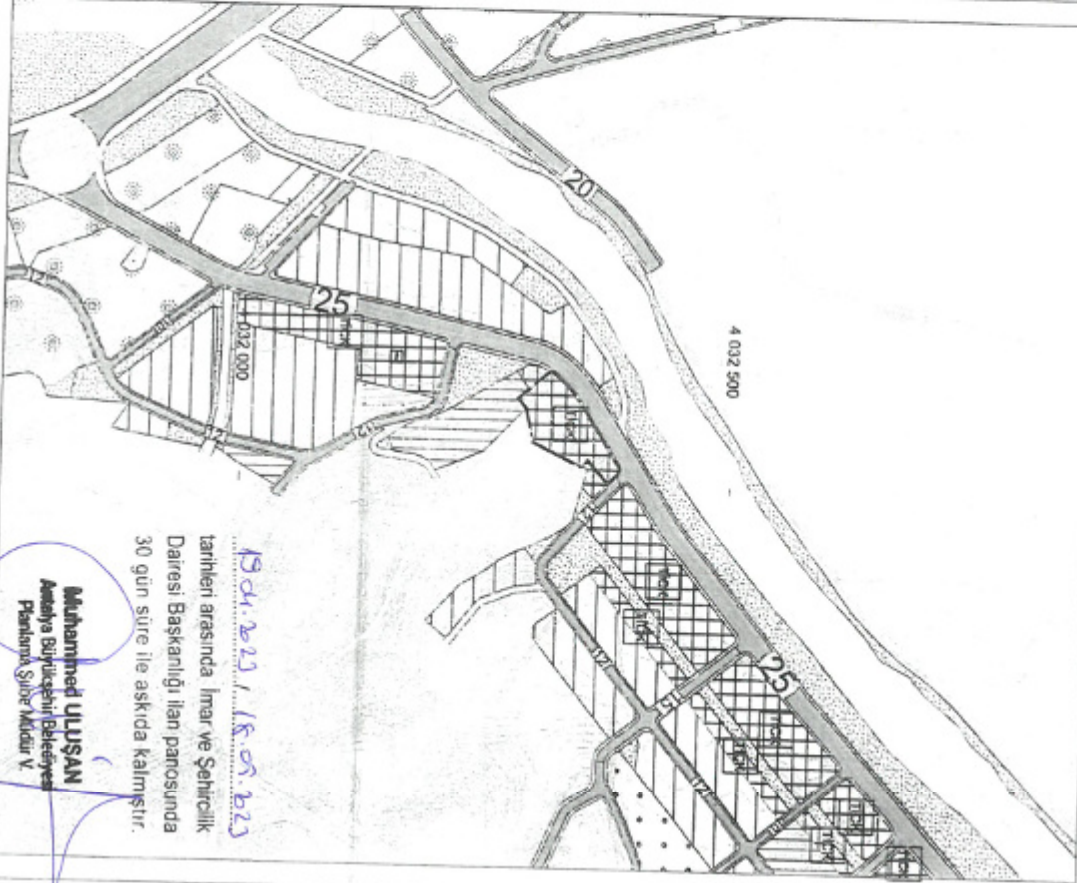
ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 06.10.2023 Tarih
...205 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: DEMİRTAŞ MAH.
ADA/PARSEL NO: 930Z
PAFTA NO: P28-A-09-B

MEVCUT PLAN



19.04.2023 / 18.05.2023
Tarihleri arasında İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanlığı İlan panosunda
30 gün süre ile askıda kalmıştır.

Muhammed ULUSAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Planlama Şube Müdürü V.

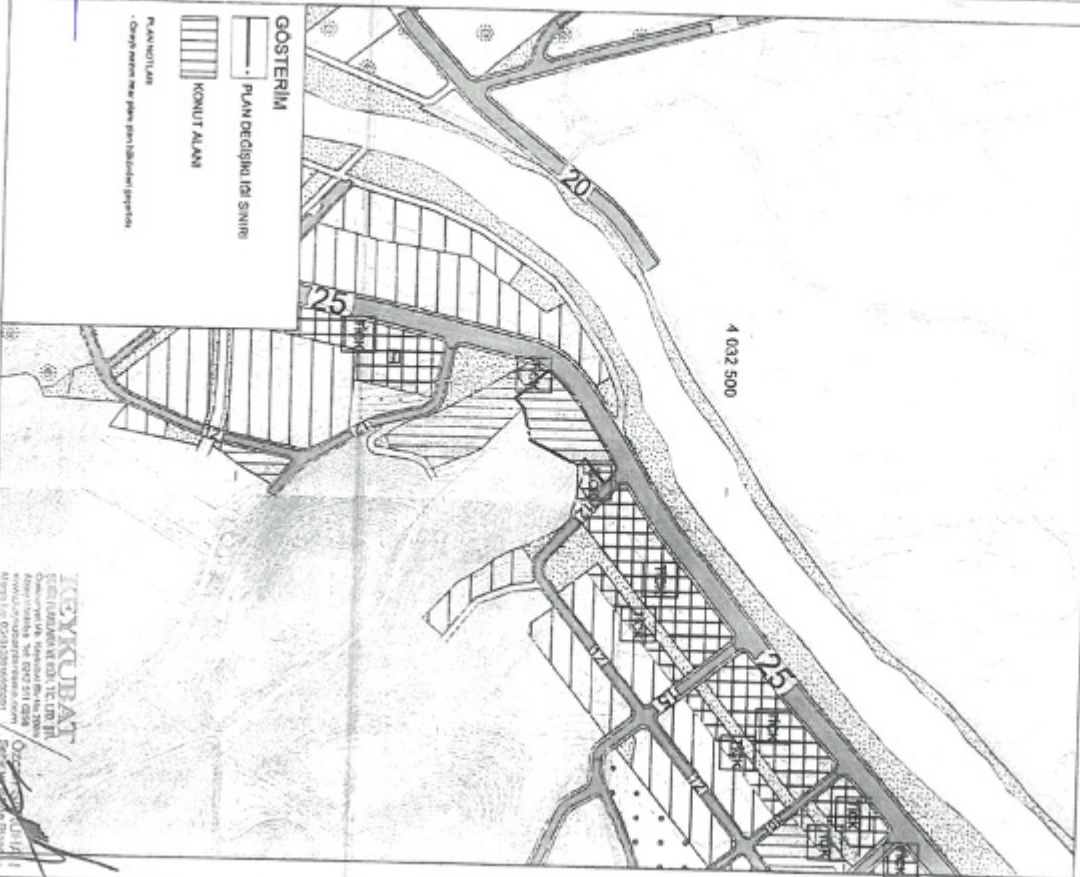
ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
930 ADA 2 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/15000



GÖSTERİM
— PLAN DEĞİŞİMİ İLE SWİRE
KONUT ALANI
PLAN NOTLARI
-Çizim esasına göre plan gerektirilen yerlerdir.



KGK KURUMU
EKİLEBİLİR EKİLEBİLİR
Düzenleyici Kurumun Adı: KGK Kurumu
Adres: Antalya, Vali Dvri 511 0200
İletişim: 0242 233 3333
www.kgk.gov.tr

Özet: 1/15000
Şekil: 1/15000



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Demirtaş Mahallesi
Ada/Parsel : 930 ada 2 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan(m²) : 5151,90 m²

Alanya Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi, 930 Ada 2 parselin ticaret-konut alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 53. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Demirtaş Mahallesi, 930 Ada 2 parselde arazi yapısının eğimli yapısı olması sebebiyle zemin katın ticaret yapılması durumunda arazi yapısının bozulacağı ve parsel çevresinde tehlike yaratacağı gerekçesi ile parselde plan değişikliği yapılmasının gerektiği belirtilerek öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği hazırlanmış, 930 Ada 2 parselin Ticaret ve Konut Alanından (TICK) konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarih 369 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

Nazım İmar Plan değişikliği uyarınca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile parsel, yapılanma koşulları değiştirilmeden Ticaret ve Konut Alanından (TICK) konut alanına dönüştürülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 17.07.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.