





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.12.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 209. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 288 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 tarih ve 8838 sayılı kararıyla güncellenerek tescil edilen duvar kalıntısı koruma alan sınırının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve 115 ada 9 parselin planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 288 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 tarih ve 8838 sayılı kararıyla güncellenerek tescil edilen duvar kalıntısı koruma alan sınırının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve 115 ada 9 parselin planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2023 tarihli ve 374 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 ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali AÇAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi



Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSOZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönem	Karar Tarihi
		2023	03-10-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Ekl
		288	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-09-2023 E.7058

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.09.2023 tarih ve 19 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Tosmur Mahallesi 115 ada 9 Numaralı Parsel İlave Uygulama İmar Planı ve Duvar Kalıntısı Koruma Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 18.05.2023 tarih ve 374 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve üyelerden Arif TOK'un "Yeni imara açılan alanlarda 0.75 emsal uygulaması nedeniyle red, diğer üyelerin kabul oylarıyla ekteki şekli ile değiştirilerek, oyçokluğu ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. (Meclis Üyesi Nazmi ZAVLAK Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 7/A maddesi gereğince oylamaya katılmadı.) Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Erkan DEMİRCİ, Hüseyin YAMAN, Serkan SALVUR, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Didem DİM ÖZALTIN, Halit ÖZTÜRK, Alper KAN, Yılmaz BAĞIŞLAR' ın KABUL, Mehmet Ali KIRIŞ, Alper BİRER, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Arif TOK, Ali Rıza KAYACI' nın RED oyları 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
NURI TOKUŞ

ASLI GİBİDİR

11.10.2023

Masem ERDOĞAN
Belediye Başkanı

Selcan İNAL
Belediye Başkanı

Alanya Belediyesi Başkanlığına
03.10.2023 Tarih ve 288 nolu Meclis Kararı
10.10.2023 Tarihinde Kaymakamlığımıza
Meclis Kararları Dosyasına 288 nolu
kararı yazılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü

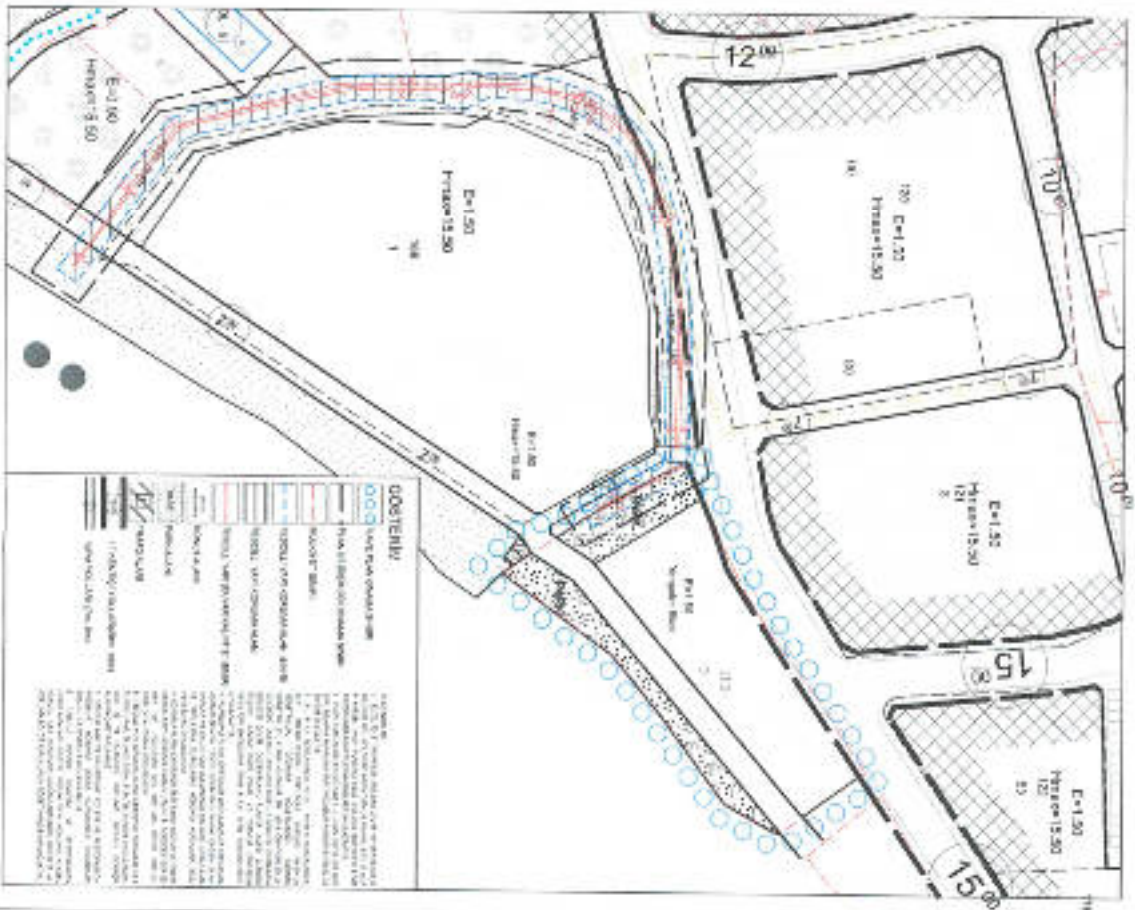
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSNUR MAHALLESİ
 MAHALLE ADI: TOSNUR MAH.
 ADA/PARSEL NUMARASI: 115-9
 PAFTA NUMARASI: 028-D22-A-4-C: 028-D22-A-4-D

MEVCUT PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSNUR MAHALLESİ
 115 ADA 9 PARSEL 1/1000 ÖLÇEĞİNDE İZLENİ DÜZGÜNLÜĞÜ İNŞAAT PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ
 KALINTISI KORUNMA ALANI İNŞAAT PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İNŞAAT PLANI



DİĞERLERİ

NO	İÇERİK
1	İNŞAAT PLANI
2	MEVCUT PLAN
3	PAFTA PLANI
4	ADA/PARSEL PLANI
5	YOL PLANI
6	YEREL YOL PLANI
7	YEREL YOL PLANI
8	YEREL YOL PLANI
9	YEREL YOL PLANI
10	YEREL YOL PLANI
11	YEREL YOL PLANI
12	YEREL YOL PLANI
13	YEREL YOL PLANI
14	YEREL YOL PLANI
15	YEREL YOL PLANI
16	YEREL YOL PLANI
17	YEREL YOL PLANI
18	YEREL YOL PLANI
19	YEREL YOL PLANI
20	YEREL YOL PLANI
21	YEREL YOL PLANI
22	YEREL YOL PLANI
23	YEREL YOL PLANI
24	YEREL YOL PLANI
25	YEREL YOL PLANI
26	YEREL YOL PLANI
27	YEREL YOL PLANI
28	YEREL YOL PLANI
29	YEREL YOL PLANI
30	YEREL YOL PLANI
31	YEREL YOL PLANI
32	YEREL YOL PLANI
33	YEREL YOL PLANI
34	YEREL YOL PLANI
35	YEREL YOL PLANI
36	YEREL YOL PLANI
37	YEREL YOL PLANI
38	YEREL YOL PLANI
39	YEREL YOL PLANI
40	YEREL YOL PLANI
41	YEREL YOL PLANI
42	YEREL YOL PLANI
43	YEREL YOL PLANI
44	YEREL YOL PLANI
45	YEREL YOL PLANI
46	YEREL YOL PLANI
47	YEREL YOL PLANI
48	YEREL YOL PLANI
49	YEREL YOL PLANI
50	YEREL YOL PLANI

Sevdi Çelbi
 İnşaat Mühendisi
 Şişli/İstanbul

İNŞAAT MÜHÜRÜ



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ

115 Ada 9 Numaralı Parsel İlave Uygulama İmar Planı Ve Duvar Kalıntısı
Koruma Alanı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ TOSMUR MAHALLESİ
115 ADA 9 NUMARALI PARSEL İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI VE DUVAR
KALINTISI KORUMA ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Tosmur Mahallesi, O28-D22-A-4-C, O28-D22-A-4-D numaralı 1/1000 Ölçekli paftalarda, 115 ada 9 numaralı parselide içine alan yaklaşık 1,23 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Dim Çayı Caddesi ile Dim Çayı arasında yer almaktadır. Söz konusu parselin batısında da son olarak, Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 Tarih ve 8838 sayılı kararı ile güncellenerek tescil edilen duvar kalıntısı bulunmaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

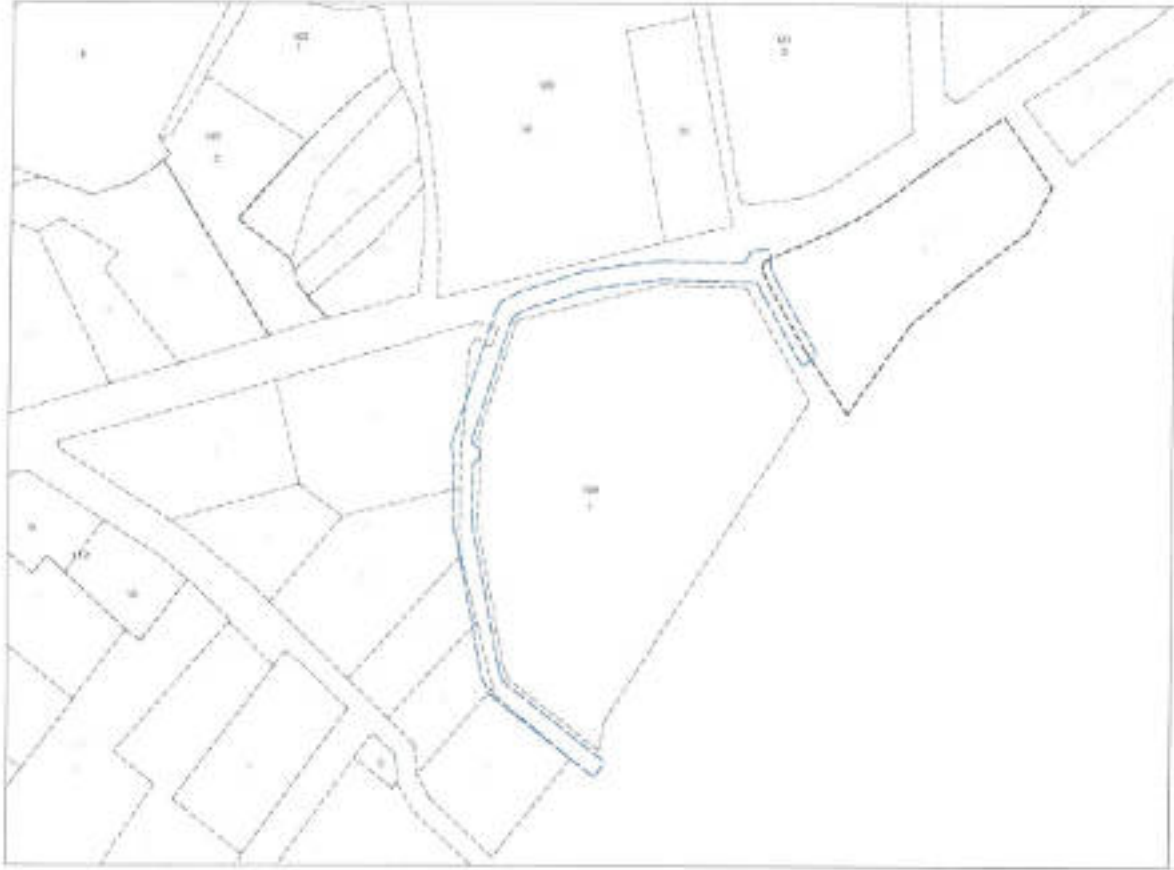
Plan değişikliği amacı; 115 ada 9 numaralı parselin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşü ile tarım dışı kullanımının uygun görülmesi doğrultusunda ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak söz konusu parselin konut alanı olarak düzenlenmesidir. Söz konusu parsel için kurum görüşleri toplanırken, Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 Tarih ve 8838 sayılı kararı ile Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesinde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.08.2000 Tarih ve 4703 sayılı kararı ile tescil edilen duvar kalıntısının 3 metre olarak belirlenen koruma alanının sayısallaştırılarak güncellendiği karar eki krokinin de uygun bulunduğu ve koruma alanı sınırının ve duvar kalıntısının ilgili plan notlarıyla birlikte imar planlarına işlenerek Kurula iletilmesi istenmiştir. Bu nedenle kurul kararına istinaden güncellenen duvar kalıntısı ve koruma alanı sınırı imar planına işlenmiştir. Söz konusu plan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiş ve kurul tarafından 24.05.2019 tarih 9400 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.

Koruma sınırlarının işlendiği kurul tarafından uygun bulunan plan değişikliği ile birlikte ilave plan dosyası Antalya Büyükşehir Belediyesine onaylanması için sunulmuştur. Ancak Alanya ilçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin E.2018/701 ve K2019/502 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle Antalya Büyükşehir Belediyesince 10.08.2021 tarih 419 sayılı meclis kararı ile plan teklifi reddedilmiştir. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planı ise Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bununla birlikte plan yapımı ile ilgili, ilgili kurumlardan alınan kurum görüşleri üzerinden uzun süre geçmesinden dolayı yenilenmiştir. Üst ölçekli planlar ve kurul kararına istinaden ayrıca ilgili kurumlardan alınmış kurum görüşleri de dikkate alınarak plan dosyası yeniden alınmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

115 ada 9 parsel Alanya ilçesi Tosmur tapulama sahası içinde yer almaktadır. 4529,17 m² yüzölçümlü 115 ada 9 parsel hisseli olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Duvar Kalıntısı Koruma Alanı'nı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise yaklaşık 1,23 hektardır.





Şekil 3. Kadastral Durum

4. ONAYLI ALT VE ÜST ÖLÇEK PLANLAR

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanmıştır. Söz konusu planda parseller kentsel yerleşik alanda kalmaktadır. 1/25000 ölçekli nazım imar planı ise Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

İlave imar planı ve plan değişikliğine konu duvar kalıntısı koruma sınırının da bulunduğu alan, 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında (mevcut orta 151 - 300 kişi/ha) yer almaktadır. 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. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında planlamaya konu 115 ada 9 numaralı parsel plan onama sınırı dışında bulunmaktadır. Duvar kalıntısı koruma alanı sınırı ise 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planlarında bulunmaktadır ve bu sınırın içinde bulunduğu alan imar planlarında tamamen park alanı olarak ayrılmıştır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğinin amacı; 115 ada 9 numaralı parselin İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşü ile tarım dışı kullanımının uygun görülmesi doğrultusunda ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesince 13.04.2018 tarihinde onaylanan 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında da yüksek yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalması nedeniyle onaylı üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak söz konusu parselin konut alanı olarak düzenlenmesidir.

Söz konusu parsel için kurum görüşleri toplanırken, Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 Tarih ve 8838 sayılı kararı ile Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesi'nde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.08.2000 Tarih ve 4703 sayılı kararı ile tescil edilen duvar kalıntısının 3 metre olarak belirlenen koruma alanının sayısallaştırılarak güncellendiği karar eki krokinin de uygun bulunduğu ve koruma alanı sınırının ve duvar kalıntısının ilgili plan notlarıyla birlikte imar planlarına işlenerek Kurula iletilmesi istenmiştir. Bu nedenle kurul kararına istinaden güncellenen duvar kalıntısı ve koruma alanı sınırı imar planına işlenmiştir. Söz konusu plan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiş ve kurul tarafından 24.05.2019 tarih 9400 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu parselin tarım dışı amaçlı kullanımı için mülkiyet sahiplerinin talebi doğrultusunda, diğer kurumlardan da kurum görüşleri talep edilmiştir ve 2022 yılında söz konusu kurum görüşleri yenilenmiştir.



Karayolları Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 28.03.2022 tarih ve E.10097279-754 / 864058 sayılı yazısında söz konusu alanın mevcut tasarlanan yol güzergahları dışında kaldığı için imar planı yapılmasında bir sakınca olmadığı tarafımıza iletilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 29.07.2022 tarih ve E-27588883-662.03[622.03]-5109691 sayılı yazısında söz konusu parselde imar planı hazırlanmasında ormancılık faaliyetleri açısından herhangi bir sakınca olmadığı tarafımıza iletilmiştir.

Antalya Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü 24.06.2022 tarih ve E-48085086-952.01.04.04-329347 sayılı sayısında söz konusu parselde 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar' ve 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği' hükümlerine uyulması şartı ile plan çalışmalarının yapılmasında bir sakınca olmadığı tarafımıza iletilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü E-89404551-754[754]-2520918 sayılı yazısında 'Dim Çayı Islah Sınırı ile Yapı Yaklaşım Mesafesi' arasında en az 7.00 metrelik bir mesafenin bırakılması kayıt ve şartıyla Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 ada 9 nolu parselde imar planı ve uygulaması yapılmasında bir sakınca olmadığı tarafımıza iletilmiştir.

Ayrıca yukarıda bahsi geçen kurumlar haricinde, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Akdeniz Elektrik Dağıtım, Elektrik Üretim A.Ş Genel Müdürlüğü, Alanya Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü, Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü, Antalya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü gibi kurumlardan da söz konusu parsel için kurum görüşleri talep edilmiştir ve söz konusu parselde imar çalışmalarında bir sakınca olmadığı tarafımıza iletilmiştir.

Söz konusu parsel için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.04.2013 Tarih ve 229049 sayılı yazısı ile, parselin Dim Çayı yönündeki sınırı ile yapı arasında en az 7 metrelik bir mesafenin yapı yaklaşım mesafesi olarak bırakılması kayıt ve şartı ile plan yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir. Söz konusu görüşler ile birlikte Antalya Büyükşehir Belediyesine ilave imar planı teklifince bulunulmak istenmiş ancak Alanya bütününde 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yapılacağından imar planı teklifinin bu planın onayı sonrası sunulmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı beklenmiştir.

115 Ada 9 Parselin bulunduğu Alan, 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanmış olan planda Kentsel Yerleşik Alanda ve 13/06/2022-532 sayılı Kararı ile Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan Alanya İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında da orta yoğunlukta mevcut konut yerleşme alanında kalmaktadır.

İlave 1/5000 nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile Antalya İli, Alanya İlçesi Tosmur Beldesi 115 ada 9 numaralı parsel çevredekı yapılaşmalar ve imar durumu dikkate alınarak "Meskun Konut Alanı" olarak düzenlenmiştir. Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunlukta meskun konut alanları için 150-300 kişi/ha arası yoğunluk önerilmiştir. Tosmur Mahallesi 1/5000 Ölçekli onaylı mevcut nazım imar planında da parselin yakın çevresi ve komşu parseli yüksek yoğunlukta meskun konut alanı olarak önerilmiştir.



Parsel ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planında Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak planlanarak, yoğunluk kararlarının hem üst ölçek plan kararlarına uygun hem de mevcut 1/5000 nazım plan kararları ile de uyumlu olmasına dikkat edilmiştir. Alt ölçekli 1/1000 Ölçekli Mevcut Uygulama İmar Planında yüksek yoğunlukta meskun konut alanı olarak önerilen konut adalarında Emsal= 1.50 ve Yençok= 15.50(5 Kat) olarak yapılaşma koşulları belirtilmiştir. Buna uygun olarak söz konusu parselde de alt ölçekli uygulama imar planında aynı yapılaşma koşulları verilecektir ve Yençok= 5 Kat olarak belirtilecektir. Çünkü plan hükümleri değişen yönetmeliklere göre düzenlenmiştir ve yapılaşma 5 kat olarak tercih edilse 15.50 metre olarak belirtilen yükseklik 5 kat için yeterli olmayacaktır.

Tosmur Mahallesi genelinde imar uygulamalarında parseller açısından terk oranlarına bakıldığında genelde % 30 ile 35 arası olduğu görülmektedir. Bu nedenle ilave plana konu olan parselde de % 36,5 terk oranı öngörülmüştür. Böylelikle parselin % 36,5 oranında terki yol ve park olarak sağlanmış, mevcut planda güneyde Dimçayı tarafında paralel uzanan 7 metrelik yaya yolunun devamlılığı sağlanarak parselin kuzeyindeki 15 metrelik taşıt yoluna bağlanmıştır. Ayrıca mevcut uygulama imar planında sehven yapıldığı düşünülen ve batısındaki park alanı içinde 40.5 m² olarak önerilmiş trafo alanının parselde giren 4 m² kısmı bu parselden çıkartılmış ve söz konusu kayıp parsel ile komşu parsel arasında kalan kamuya terk edilmiş alanda giderilerek mevcut trafo alanı büyüklüğü korunmuştur.

Plan hükümlerinde Dsi görüşüne istinaden planlama alanı bitişiğinde bulunan Dsi'ye ait Dimçayı Sulama Kanalına yapı yaklaşma mesafesinin en az 7 metre olacağı belirtilmiştir. Plan notunda ise söz konusu mesafe 10 metre çekme olarak tanımlanmıştır. Bunun nedeni Tosmur Mahallesi Uygulama İmar Planı hükümlerinde; Planlama alanı içerisinde yer alan, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nce işletilen sulama kanalının her iki yönünde de yapı yaklaşım mesafesi mülkiyet sınırından itibaren en az 10 metre olacaktır şeklinde plan hükmünün bulunmasıdır. Parsel malikleri 5 kat olarak tercih ettiğinde arka bahçe mesafesi H/2 yani yüksekliğin yarısı yaklaşık 8 metre olacaktır ancak uygulama imar planı hükümlerinde de en az 10 metre mesafe bırakılacağı belirtilecektir. Zaten parsel malikleri 9 kat olarak yapılaşma tercih ederse bu arka bahçe mesafesi yaklaşık 14 metre olacağı için fazlaca sağlanacaktır. Tosmur Mahallesi plan hükümlerinde; Planda yapı emsali (E):1.50 olarak belirlenen, 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip imar parsellerinde emsale konu toplam inşaat alanı değiştirilmemek şartlarıyla planda tadilat yapılmadan kat adedi 9 kat olarak uygulanabilir. Bu durumda yollardan 8 metre, komşu parsellerden 6.50 metre, aynı parsel yapılacak iki yapı arasında 13.00 metre yapı yaklaşım mesafesi sağlanacağı belirtilmektedir. Bu nedenle parselde önerilen konut alanında tercihe göre 5 ya da 9 kat yapılaşma olabilecektir.

Terkler sonrası ilave imar planında parselde 2876 m² konut alanı önerilmiştir. 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.

Öneri planda Konut Alanına ayrılan ekstra Konut Alanı: 2491 m²

Konut hesabına konu ekstra(fazladan) Toplam İnşaat Alanı (TİA) = 2491 x 1.50= 3736 m²

*Kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı = 33,33 m²/kişi

Parseldeki ekstra TİA'nında iskan edilecek nüfus = 3736/33,33=112 kişi

**Kişi başına yeşil alan ihtiyacı = 10 m²



Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı = $112 \times 10 = 1120 \text{ m}^2$

* Ülkemizdeki ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,23'dür TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2021 verilerine göre) 3 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı $33,33 \text{ m}^2/\text{kişi}$ 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 $10 \text{ m}^2/\text{kişi}$ olarak belirlenmiştir.

Özet olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile verilen yapılaşma koşullarında 4529 m^2 parselde yaşayacak nüfus 130 olarak hesaplanmıştır ki bu hesaba göre oranlama yapıldığında 1 hektarda 294 kişi yaşayacağı hesaplanmıştır. Bu hesaba göre üst ölçekli plan kararlarında orta yoğunluklu mevcut konut alanları için belirlenen 150-300 kişi/hektar yoğunluğu aşılmamıştır. Ayrıca artan nüfus için gerekli olan yeşil alan miktarı öneri planda 1346 m^2 olarak önerilmiştir.

Parselin batısındaki alanda duvar kalıntısı koruma alanı bulunmaktadır ve bu koruma alanına çok yakın durumdaki kuzeybatısındaki alanın park alanı olarak önerilmesi koruma alanı sınırı içinde koruma amaçlı yeşil alan olarak önerilmiş alanın devamlılığını sağlamakla birlikte parsel içinde bu alanda parsel maliklerinin büyüklerine ait 2 adet mezarın korunmasını da yardımcı olacaktır. Söz konusu parselin duvar kalıntısı koruma alanı yakınında bulunması nedeniyle öneri ilave nazım imar planının plan hükümlerine aşağıda belirtilen koruma alanına ilişkin plan hükümleri eklenmiştir. Söz konusu duvar kalıntısı ve koruma alanı sınırı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.02.2019 Tarih ve 8838 sayılı kararı ile güncellenmiş ve yine bu kararla imar planlarına işlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Güncellenen sınır mevcut planda belirtilen sınıra göre farklıdır ve bu nedenle güncel sınır imar planlarına plan notu ile birlikte işlenmiştir ve imar planı değişikliğine konu bu alan ilave plan onama sınırından farklı olarak plan değişikliği onama sınırı içerisinde gösterilmiştir. Söz konusu plan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiş ve kurul tarafından 24.05.2019 tarih 9400 sayılı karar ile uygun bulunmuş ancak henüz ilgili belediye meclislerinden onaylanarak kesinleşmemiştir. Aşağıdaki tablolarda mevcut ve öneri plana göre oluşan alan dağılımları gösterilmektedir.

Tablo 1. Uygulama İmar Planı Mevcut ve Öneri plan alan dağılımları (ilave plan)

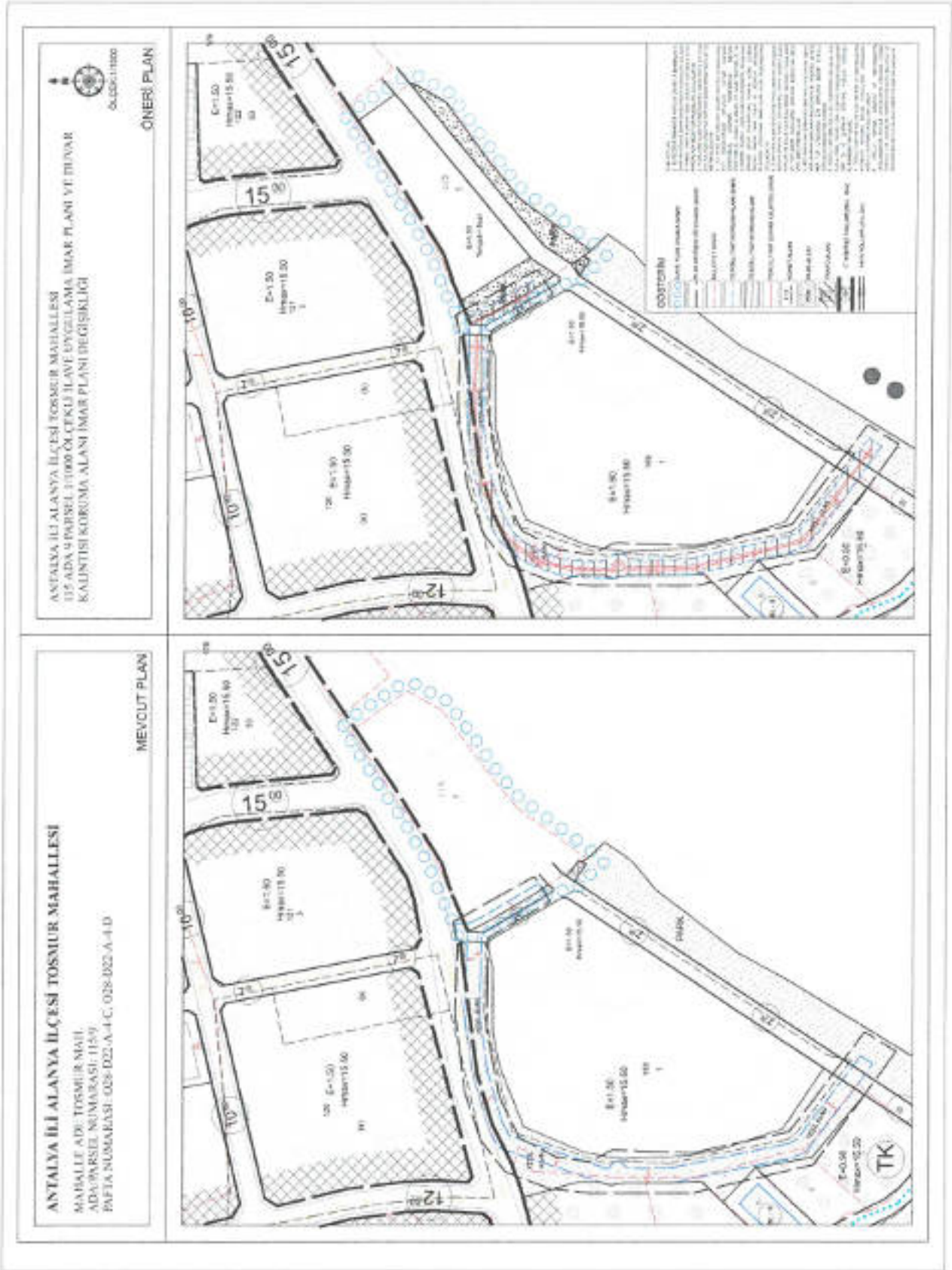
Donatılar	Mevcut Plan (m^2)	Öneri Plan (m^2)
Plansız Alan	4529	0
Konut	0	2491
Yeşil Alan	0	1120
Trafo	41	41
Yollar	0	918
Toplam Alan	4570	4570

115 ada 9 numaralı parsel ilave imar planı ve duvar kalıntısı koruma alanı nazım imar planı değişikliğine ilişkin plan hükümleri aşağıda sunulduğu gibidir.

Plan Hükümleri (1/5000)

- 31/01/2019 Tarihinde Antalya Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tarafından Onaylanan Tosmur Mahallesi 115 Ada 9 Parsel İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Belirtilen Hususlara Uyulacaktır.

2. Planlama Alanı Bitişiginde Bulunan DSI'ye Ait Dim Çayı Sulama Kanalına Yapı Yaklaşma Mesafesi En Az 10 Metre Olacaktır.
3. Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı Olarak Belirlenen Alanlarda Brüt Yoğunluk 150-300 Kişi/Ha Olup, Yapı Emsali, Kat Adedi Ve Yapılaşmaya İlişkin Diğer Hükümler Alt Ölçekli Planda Belirlenecektir.
4. Bu Plan Notlarında Belirtilmeyen Hususlarda; Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Ve 1/100000 Ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı, Alanya İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve Tosmur (Antalya) Revizyon Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine Uyulacaktır.
5. Planlama Alanı İçerisinde Uygulama Ve Yapılaşma Aşamalarında Tescil Edilmemiş Tarihi Değeri Olan Yapılar Ve Kalıntılar Bulunması Halinde, Uygulama Ve Yapılaşma Durdurularak, Koruma Kuruluna Bilgi Verilmesi Zorunludur.
6. Koruma Alanı İçerisinde 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. Maddesi Gereği Her Tür Uygulama İçin Koruma Bölge Kurulu Görüşü Alınmak Zorundadır.
7. Tescilli Yapı Koruma Alanı İçerisinde Yapılacak Her Tür İfraz, Tevhid, Terk; 3194/18. Madde Uygulaması Gibi İş Ve İşlemler Koruma Kurulu Görüşü Alınmadan Yapılamaz.



Handwritten signature/initials

"Antalya İli Alanya İlçesi Tosmur Mahallesi 115 Ada 9 Numaralı Parsel İlave Uygulama İmar Planı ve Duvar Kalıntısı Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor ekleri ile birlikte 11 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancısı Odası	KATDEĞİŞTİRME
	MU Tarihi: 01.10.2023
MU No: 115/9	Proje No: 41/00000114
	Çizim Ölçüsü: 1/5000

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK
M. H. İZZET PAZARCI
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK
M. H. İZZET PAZARCI
ALANYA



Hazırlayan

Sevil GÖL
(A) Grubu Yetetlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı



Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü



ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 03.10.2023 Tarih
288. Sayılı Kararı ile
Tayin görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Tosmur Mahallesi
Ada/Parsel : 115 Ada 9 parsel ve koruma alanı sınırı
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 288 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tosmur Mahallesi Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 tarih ve 8838 sayılı kararıyla güncellenerek tescil edilen duvar kalıntısı koruma alan sınırının imar planına işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ve 115 ada 9 parselin planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı konusu Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 209. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Tosmur Mahallesi 115 ada 9 parsel 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanları" kullanımındadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarih ve 374 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan açıklama raporunda söz konusu parsel için kurum görüşleri alınırken, Kültür ve Turizm Bakanlığı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2019 Tarih ve 8838 sayılı kararı ile Antalya İli, Alanya İlçesi, Tosmur Mahallesinde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17.08.2000 Tarih ve 4703 sayılı kararı ile tescil edilen duvar kalıntısının 3 metre olarak belirlenen koruma alanının sayısallaştırılarak güncellendiği karar eki krokinin de uygun bulunduğu ve koruma alanı sınırının ve duvar kalıntısının ilgili plan notlarıyla birlikte imar planlarına işlenerek Kurula iletilmesinin istendiği, bu nedenle kurul kararına istinaden güncellenen duvar kalıntısı ve koruma alanı sınırı imar planına işlendiği, söz konusu planın Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletildiği ve kurul tarafından 24.05.2019 tarih 9400 sayılı karar ile uygun bulunduğu belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.