



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



Sayı : E-90852262-105.03-344437
Konu : Alanya, Kargıcak Mah. 657 Ada 8 P.
1/5000 NİP Değ.

05.12.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi, 657 ada 8 parselin "Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine ilişkin 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
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan a.
Genel Sekreter V.

Ek - 1/5000 NİP değ.
-Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: +NYxRU-e6MSvz-In/nvL-1VCXQz-aq3SSg3/ 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: Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı
Telefon No:



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KARGICAK MAHALLESİ 657 ADA 8 NUMARALI
PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Kargıcak Mahallesi

Ada/Parsel: 657/8

Pafta Numarası: P28-A-03-C

Açıklama: Parselde tespit edilen mineralli suyun sağlık turizmüne yönelik olarak kullanılabilmesinin sağlanması amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Kargıcak Mahallesi, P28-A-03-C no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 657 ada 8 parsel numarası ile tescilli 2.246,58 m²'lik alanı ve batısında yol alanı olarak tescilli alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya ilçesi Kargıcak Mahallesi'nin kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama alanı yüz ölçümü batı kısımdaki yol ile birlikte 2898 m²'dir.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

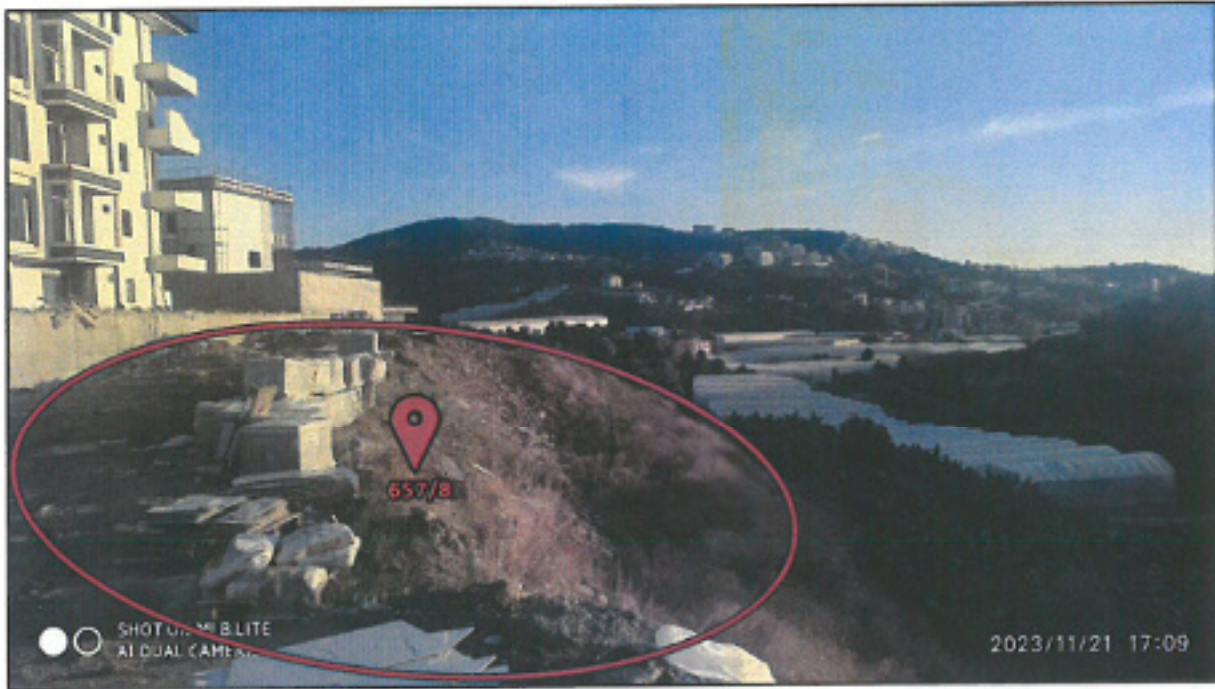
2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu taşınmaz arsa vasıflı olup parsel sınırları içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazın doğusunda halen inşaat çalışmaları devam eden site tarzında yapılar bulunurken yaklaşık 800 m kuzey ve kuzey doğusunda otel ve konut karma kullanımlı yapılar bulunmaktadır (Şekil 7). Parsel hâlihazırda boş durumdadır. Taşınmazın kuzeyinde yol kenarında bir adet sondaj kuyusu ve bu sondajı kapatan kulübe mevcuttur.

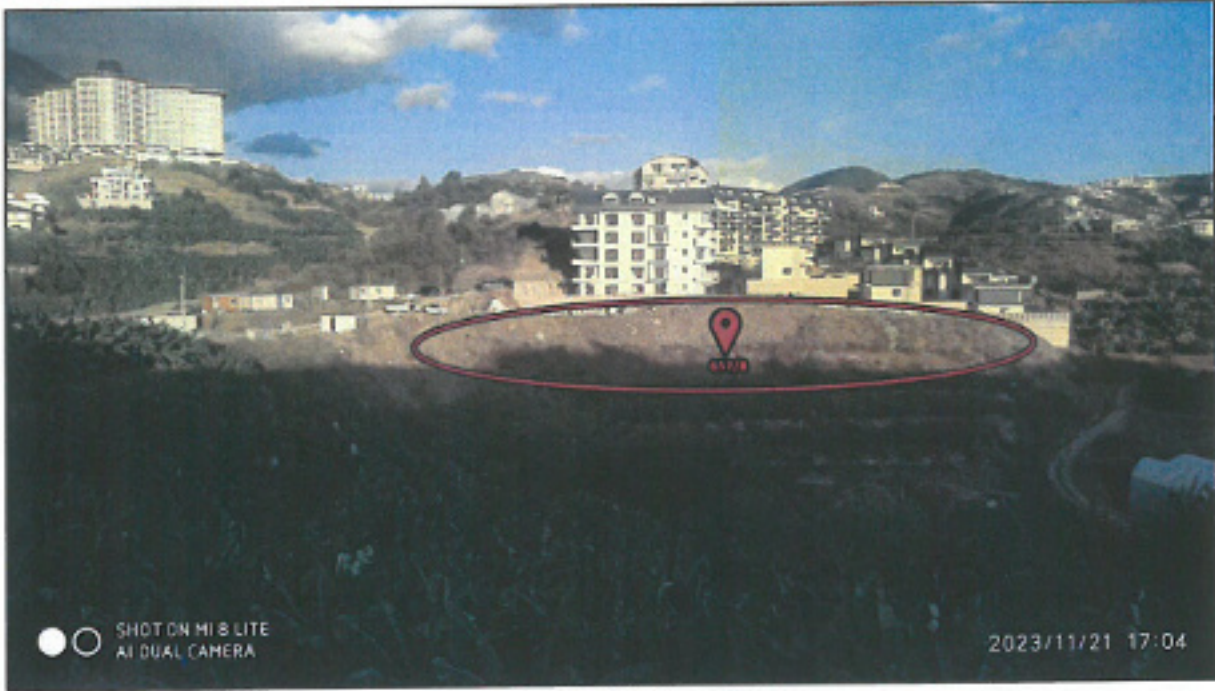




Şekil 2. Güncel Kadastral Durum Haritası



Şekil 3. Sokak Görüntüsü-1



Şekil 4. Sokak Görüntüsü-2

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanı olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise taşınmazın tamamı düşük yoğunluklu gelişme konut (51-120 kişi/ha) alanı olarak planlıdır.



Şekil 5. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

* Niteliğine Göre Doğal Tedavi Tıbbi Unsurunun Balneolojik Tanımlaması: Anılan Kaynak toplam 781,74 mg/L mineralizasyona sahip mineralli sudur. Öne çıkan mineraller açısından özellik içermemektedir. Hekim kontrolü altında uygun sıcaklığa getirilerek banyo uygulamaları şeklinde inflamatuvar romatizmal hastalıkların kontrol dönemlerinde osteoartrit gibi noninflamatuvar eklem hastalıklarında, kronik bel ağrısında, miyozit, tendinit, fibromiyaji sendromu, miyofasial ağrı sendromu gibi yumuşak doku hastalıklarında, ortopedik operasyonlar sonrası ve uzun destekleyici/tamamlayıcı tedavi unsuru olarak kullanılabilir niteliktedir.

* Tıbbi Değerlendirme Kurulunun Bu kaynakta Kurulması Muhtemel Tesisle İlgili Önerileri:

1. Banyo uygulama birimlerinde Kaplıcalar Yönetmeliği Madde- 11 a, b deki esaslara uyulması gerekmektedir.

- Termal tedavi havuz/havuzları
- Sıra Banyoları (Küvetler)
- Lokal banyo aygıtlarının (ekstremiteler, oturma banyoları)

2. Fizik tedavi uygulanması düşünülüyor ise Kaplıcalar Yönetmeliği Madde 8 ve 12 de belirtilen hususların dikkate alınması,

3. Tesiste Kaplıcalar Yönetmeliği Madde 14, "a" ve "b" bendinde belirtilen asgari personelin laboratuvar kurulması düşünülüyorsa laboratuvar teknisyeninin bulundurulması

Önerilmektedir.

Alanya ilçesi 364 bin kişiyi aşan sabit nüfusu, 700 bin kişinin üstünde yazlık nüfusu ile pek çok il merkezinden daha fazla insanın yaşadığı, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden birisidir. İlçede son dönemde yaşanan yabancıya yönelik mülk satışı furyası nedeniyle yoğun konut talebi bulunmaktadır. Bu eğilim beraberinde kent genelinde pek çok otelin yıkılarak yerine konut yapımı sonucunu doğurmuştur. Otel sayısının azalması ise şehrin tamamındaki turizme yönelik çalışan ticaret sektörünü olumsuz etkilemiştir. Ekonomik anlamda oluşan bu olumsuz etkinin kent genelinde hissedilmesi üzerine yerel idare tarafından hem mevcut otellerin yıkılmaması hem de nitelikli yeni tesislerin kente kazandırılması yönünde politikalar oluşturulmaya çalışılmaktadır. Bu anlamda plan değişikliğine konu taşınmaz içerisinde bulunan mineralli su kentin turizm geleceğinin projeksiyonu üzerinde önemli etkilere yol açacaktır. İlçede sahil turizmi yapılmaktadır. Bu sebeple sezon ortalama 6 ay sürmekte kış döneminde turizm faaliyetleri azalmaktadır. Bugüne dek turizmin 12 aya yayılmasına yönelik bazı girişimlerde bulunulmuş olsa dahi (Akdağ kayak merkezi, Golf otelleri vb.) bu girişimler başarılı olmamıştır. Parselde bulunan jeotermal su kaynağı bu anlamda ilçe turizminin on iki aya yayılmasında çığır açacak niteliktedir. Yapılacak olan tesis ve çevresinde bulunacak yeni kaynaklara bağlı olarak yapılacak diğer tesisler ilçede hem yaz, hem de kış döneminde aktif olarak turizm yapılmasına yol açacak, dolayısıyla ilçe ve ülke ekonomisine önemli katkılarının sağlanması mümkün olabilecektir.

Kargıcak Mahallesi Alanya'nın doğusunda kıyıdan itibaren batı yöndeki yamaçlara doğru konumlanmış, kırsal nitelikli bir mahalle olmasına rağmen, sahil bandında yer alan turistik oteller ve siteler, batı yöndeki yamaçlarda yer alan villa tarzı yapılaşmalarla gelişmeye açık bir mahalledir. TÜİK 2022 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre nüfusu 5989 kişi olup, bir önceki yıla nazaran yıllık nüfus artış oranı %13.39 olarak gerçekleşmiştir ki bu oran ülke bölge, il ve ilçe nüfus artış oranlarının çok üzerindedir. Mahalle ekonomisi turizm,

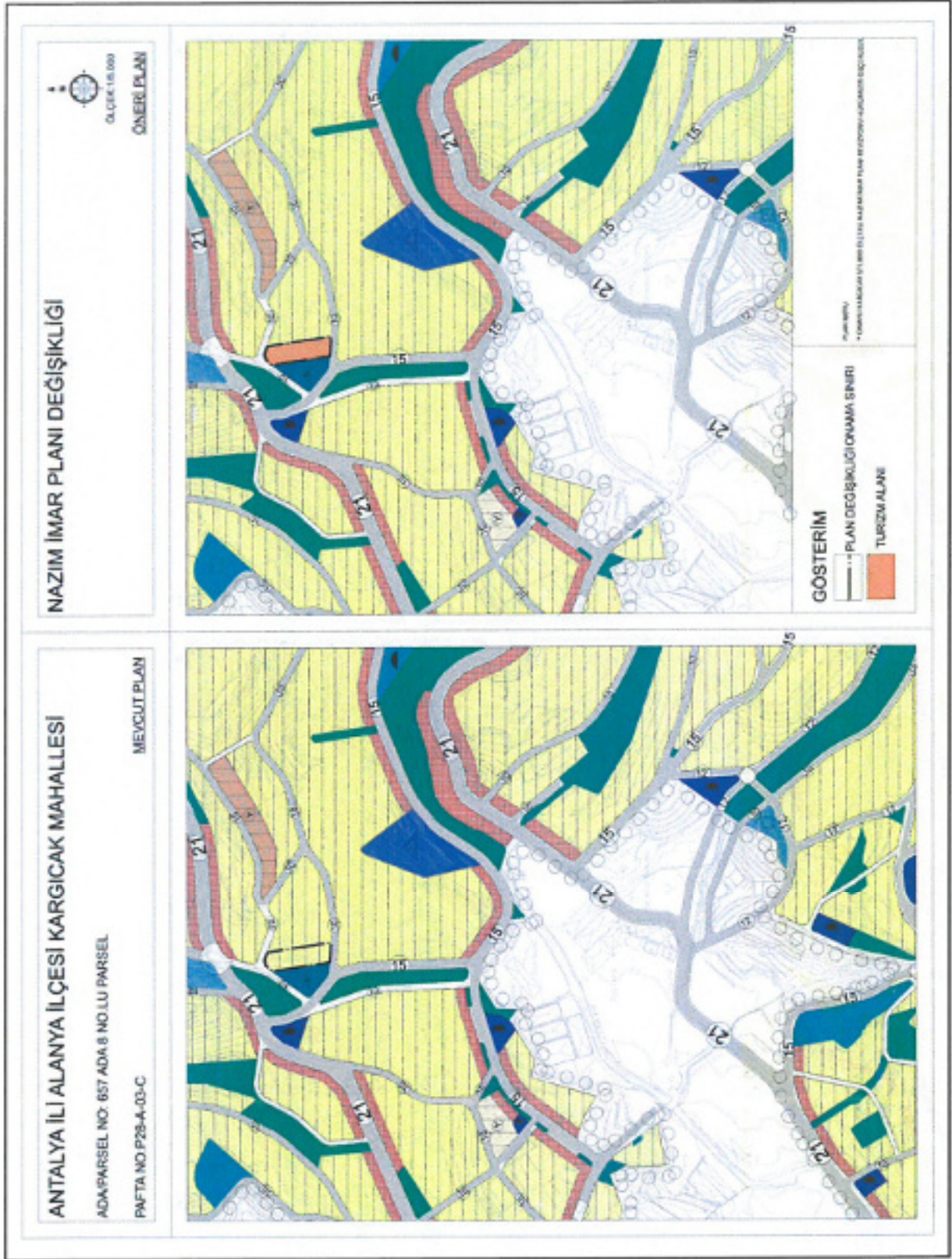


inşaat ve tarım sektörlerine bağlı olarak gelişme göstermektedir. Tıpkı ilçe bütününde olduğu gibi sahil turizmi yapılmaktadır. Mahalle sınırları içerisinde halen bakanlık belgeli beş yıldızlı 5, dört yıldızlı 1 ve üç yıldızlı 2 adet olmak üzere toplam 8 adet turizm tesisi bulunmaktadır. Ayrıca belediye belgeli 5 adet tesis faaliyet göstermektedir. Bu tesislerde bakanlık belgeli 3662, belediye belgeli 1048 olmak üzere toplam 4710 yatak kapasitesi mevcuttur. Bu tesislerden bir tanesi denize kuş uçuşu yaklaşık 2,5 km mesafede, diğerleri ise sahilde konumlanmıştır. Yine denize yaklaşık 2,5 km mesafede otel ve konut karma kullanımlı halen inşaat aşamasında bulunan bir adet tesis mevcuttur. Söz konusu tesisler kış döneminde kapalı kalmaktadır.

Alanya ilçe genelinde ilk kez jeotermal su kaynağı tespiti yapılmış ve mineralli suya rastlanmıştır. Bu suyun güneş enerjisiyle ısıtılması sonrasında sağlık turizmine yönelik olarak kullanımı mümkün olabilecektir. Bu durum son dönemde azalan nitelikli turizm talebinin yeniden canlanmasına ve ilçe turizminin çeşitlenmesine yol açacaktır. Turizmin on iki aya yayılması söylem olmaktan çıkacak ve gerçeğe dönüşecektir. Yapılmakta olan planlama çalışmasıyla Kargıcak Mahallesi 657 ada 8 numaralı parselde bulunan mineralli suyun sağlık turizmine yönelik kullanılabilmesi amacıyla mekânsal planlarda düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Antalya İli, Alanya İlçesi, Kargıcak Mahallesi 657 Ada 8 parselde önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle diğer plan kararlarında ve alanlarda herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselde az yoğunluklu gelişme konut alanı olan plan kararı turizm alanı olarak değiştirilmektedir. Bölgede yol, elektrik, su, kanalizasyon, internet vb. altyapı hizmetleri mevcut olup, çevre yapılaşmalar ağırlıklı olarak ikinci konut kullanımlı olduğundan sosyal ve teknik altyapı açısından olumsuz bir ilave yük getirmeyecektir.



Şekil 8. 1/5.000 ölçekli onaylı nazım imar planı ve plan değişikliği önerisi

“Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi 657 Ada 8 Numaralı Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte **10** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE İNŞAAT TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv. No: 2094
Antalya / Antalya Tel: +90 242 511 0550
E-Posta: keykubat@planlama.com
Tic. Sic. No: 0048100018555001
Antalya M.D. Sic. No: 132/0100


SEYDİHAN CAMUR
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic. Sic. No: 00004/00004/00004/00004

Planovı Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
YERİNE ŞEHİR PLANLAMA 08502
Bulgur Sokak No: 06 40135
Marmaris Sokak No: 72
08550 - Şirince - ANTALYA
Tic. Sic. No: 00002/00002/00002/00002
E-Posta: planov@planov.com.tr
Hizmet No: 733 004 2214
Ticaret Sicil No: 82758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Planlama & Mühendislik
O.G.T.U. 1986 23000

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic. Ltd. Şti.

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No: 2094 Alanya - Antalya
T: +90 242 511 0550
E: keykubat@planlama.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 10