



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:06.09.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 69. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesiindeki turizm tesis alanlarında yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesiindeki turizm tesis alanlarında yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca 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
Toplantıya Katılmadı.

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Setsuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Planlardan gelen
kavze verilmesi
uygundur.

"5 kat" Planına göre 5 kat
kavze verilmesi uygundur.

5 kat
uygundur.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	03-05-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
171			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-04-2023 E.3503

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.04.2023 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Demirtaş Mahallesi Turizm Tesis Alanları Yapılaşma Koşullarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planı'nın Turizm Tesis Alanı başlığı altında 6.1.6. maddesinde yer alan "Demirtaş Mahallesinde yer alan turizm tesis alanlarında Emsal 0.80'dir." plan notuna göre üst ölçekli planda yer alan yapılaşma koşullarının alt ölçekli planlarda da düzenleme yapılarak, sadece turizm tesis alanlarında geçerli olmak üzere kat adedinin Yençok 4 kat olarak planlara eklenmesi ve plan notlarında D.3.3. maddesinde yer alan "Plan üzerinde TAKS(taban alanı katsayısı) oranı belirlenmemiş bölgelerde, yapı taban alanı katsayısı oranı(TAKS) 0.20'yi aşamaz." ibaresinin "D.3.3. Plan üzerinde TAKS (taban alanı katsayısı) oranı belirlenmemiş bölgelerde, yapı taban alanı katsayısı oranı (TAKS) 0.30'u aşamaz." olarak değiştirilerek, ekteki şekli ile F. Melike NAZİFOĞLU, Merve BAYSAL ve Erkan DEMİRCİ'nin kabul oyları, üyelere Arif TOK'un, mevcut planda var olan 5 kat yapılaşma koşulunun devam etmesi gerektiği gerekçesiyle RED oyu ile; plan değişikliği teklifi oyçokluğu ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Adem Murat YÜCEL Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Mehmet Ali TEKİN, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Erkan DEMİRCİ, Nazmi ZAVLAK, Serkan SALVUR, Hacı Mevlüt ZAVLAK, Fikret ARIK, Alper KAN ve Didem DİM ÖZALTIN' ın KABUL, Alper BİRER, Katja Paulina KARPPJARVİ MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Ahmet DAYANÇ, Arif TOK ve Mehmet ŞENLİ'nin RED oyları ile 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



ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI

01.01.1980





ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ TURİZM TESİS
ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPILAŞMA KOŞULLARI

PLAN NOTU

- D.3.1. Plan revizinde TMSK (İnönü Alanı) ve Linyerli (Koca) bölümlerinin bölünmesi, İnce Alan katmanının çıkarılması ve diğer değişiklikler.
- Çevre Şehircilik ve İmarat Kanununa (1925) ve 01.10.2017 tarihinde onaylanan planın değişikliklerle değiştirilmesi ve diğer değişiklikler.
- Harita bilgileri ve diğer teknik bilgiler için referans olan plan belgeleri kullanılacaktır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ TURİZM TESİS
ALANLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞİKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Pafta Numarası: P28A09A4C, P28A09A3D, P28A09D1B,
P28A09D2A, P28A09D2B, P28A09D2D, P28A09D2C,
P28A09D3B, P28A09D4B

Açıklama: Üst ve alt ölçekli planların uyumlu olması ve turizm tesis alanlarında yatırımların artırılması amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ TURİZM TESİS ALANLARI
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi sınırları içerisinde sahile paralel şekilde turizm tesis alanı olarak planlı alanları kapsamaktadır. P28-A-09-D-2-A, P28-A-09-D-1-B, P28-A-09-D-2-B, P28-A-09-D-3-B, P28-A-09-D-2-C, P28-A-09-D-2-D, P28-A-09-A-3-D, P28-A-09-A-4-C numaralı 1/1000 ölçekli paftalarda yer alan yaklaşık 19.1 ha alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi Sınırları İçerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan onaylı uygulama imar planında turizm tesis alanı olarak planlıdır.

Etkileri ciddi boyutlara ulaşan COVID-19'dan dolayı, ülkeler tarafından seyahat yasakları getirilmiş ve diğer ülkelerle olan hava yolu ulaşimleri engellenmiştir. Bu durumdan dolayı ülkelerin ekonomik dengeleri bozulmakta ve birçok sektör olumsuz etkilenmektedir. En çok etkilenen sektörlerin başında ise şüphesiz turizm sektörü gelmektedir. Alınan önlemlerin seyahat, konaklama ve yiyecek-içecek endüstrisi üzerinde doğrudan etkisi bulunmaktadır. Restoran, kafe ve lokantaların kapatılmış olması, seyahat kısıtlamalarından sonra uçak ve otobüs seferlerinin durdurulmuş olması, rezervasyonların iptal edilmesi veya ertelenmesi ve böylece otellerdeki odaların boş kalması, turizm sektörünü iş kaybı yönünden ciddi anlamda etkilemektedir. Bu durumun konaklama işletmecileri için ekonomik açıdan ciddi manada büyük bir zarara neden olmuştur. Buna bağlı olarak turizm yatırımları da büyük ölçüde etkilenmiş ve yatırımlar durma noktasına gelmiştir. Farklı ülkelerde yaşanan savaş ve iç çatışmalar nedeni ile ülkeye büyük oranda dış göç artışı olmuştur. Gerçekleşen göç ile birlikte ilçede barınma amaçlı konut talebinde büyük artış yaşanmış ve buna bağlı olarak konut arzında da artış olmuştur. Demirtaş Mahallesinde de turizm tesis alanı olarak planlı olan alanlarda gerek emsal düşüklüğü gerekse yaşanan olaylar nedeni ile turizm yatırımı yapılmamaktadır.

Yapılan plan değişikliği ile turizm tesis alanlarında üst ölçekli planlarda (1/25000 Nazım İmar Planında plan notunda belirtildiği şekliyle) olduğu şekliyle yapılaşma koşullarında düzenleme yapılarak bölgede turizm yatırımlarının yapılması konusunda teşvik edilmek amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Onaylı uygulama imar planına göre bölgede 3194/18. Madde uygulaması tamamlanmış ve parseller oluşarak kesinleşmiştir. Onaylı uygulama imar planına göre oluşmuş parseller yapılaşmaya açık durumdadır. Fiili durumda kısmen tarım yapılan alanlar ile boş atıl durumda alanlar yer almaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum



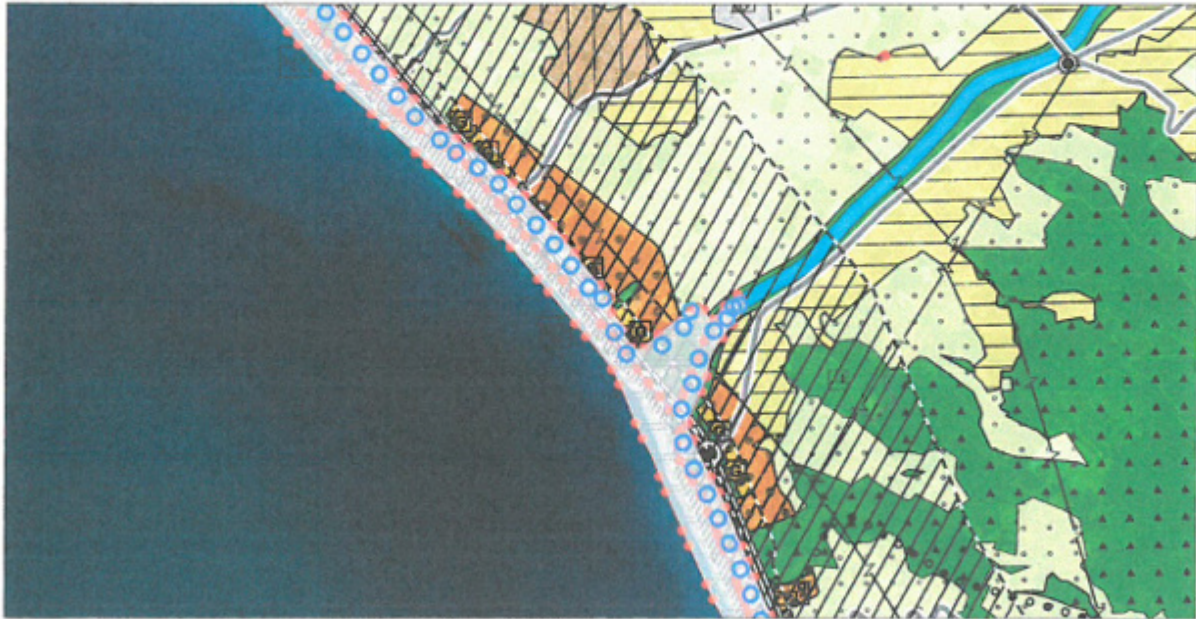
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI VE ONAYLI PLANLAR

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda 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 turizm tesis alanında kalmaktadır.



Şekil 4. 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisininin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında turizm tesis alanında kalmaktadır. Onaylı nazım imar planı plan notunda "6.1.6.Demirtaş Mahallesiinde Yer Alan Turizm Tesis Alanlarında Emsal 0.80'dir." denmektedir.



Şekil 5. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

6. TURİZM ALANLARI

6.1. TURİZM ALANLARI

6.1.1. BU ALANLARDA TURİZME YÖNELİK TESİSLER İLE TAMAMLAYICI UNSURLARI YER ALABİLİR.

6.1.2. TURİZM ALANLARINDA OTEL, MOTEL, TATİL KÖYÜ, PANSİYON VB. "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE YER ALAN TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR.

6.1.3. 2634 SAYILI "TURİZMİ TEŞVİK KANUNU" VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

6.1.4. TURİZM TESİSLERİNİN "TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE" UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLMESİ, YAPILMASI VE İŞLETİLMESİ ZORUNLUDUR.

6.1.5. BU ALANLARDAKİ TURİZM TESİSLERİ VE YAPILARI SONRADAN HiÇ BİR BİÇİMDE BAŞKA KULLANIM AMACINA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ. BU AMAÇLA TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİSİ OLDUĞU YAZILACAK VE TESCİL İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEMEYECEKTİR.

6.1.6. DEMİRTAŞ MAHALLESİNDE YER ALAN TURİZM ALANLARINDA EMSAL:0.80'DİR.

6.2. KAMPİNG ALANLARI

6.2.1. KARAYOLLARI GÜZERGAHLARI VE YAKIN ÇEVRELERİNDE, KENT GİRİŞLERİNDE, DENİZ, GÖL, DAĞ GİBİ DOĞAL GÜZELLİĞİ OLAN YERLERDE KURULAN VE GENELLİKLE TURİSTLERİN KENDİ İMKANLARI İLE GECELEME, YEME-İÇME, DİNLENME, EĞLENCE VE SPOR İHTİYAÇLARINI KARŞILADIĞI TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDIR.

6.2.2. TURİZM POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA, 1. VE 2. DERECE YOLLAR ÜZERİNDE VE ÖNEMLİ KÜLTÜREL ODAK NOKTALARINA ERİŞİM SAĞLAYAN DİĞER YOLLAR ÜZERİNDE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİK YAPILMAKSIZIN ALT ÖLÇEKLİ PLANLARLA KAMPİNG ALANI YAPILABİLİR.

6.2.3. BU ALANLARDA ARAZİNİN DOĞAL YAPISI VE AĞAÇLIKLAR KORUNARAK SERVİS YOLLARI, ORTAK KULLANIMLARA YÖNELİK (DEPO, SERVİS ÜNİTESİ), RESEPSİYON MUTFAK, TUVALET, DUŞ, ÇAMAŞIRHANE VB.)YAPILAR YAPILABİLİR.

6.3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

6.3.1. TURİZM POTANSİYELİ BULUNAN ALANLARDA, KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN, DUŞ, GÖLCELİK, SOYUNMA KABİNİ, WC GİBİ ALTYAPI TESİSLERİNİN YANI SIRA YEME-İÇME, EĞLENCE VE SPOR TESİSLERİ İLE YEREL ÖZELLİK TAŞIYAN EL SANATLARI ÜRÜNLERİNİN SERGİ VE SATIŞ ÜNİTELERİNİ İÇEREN YAPI VE TESİSLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

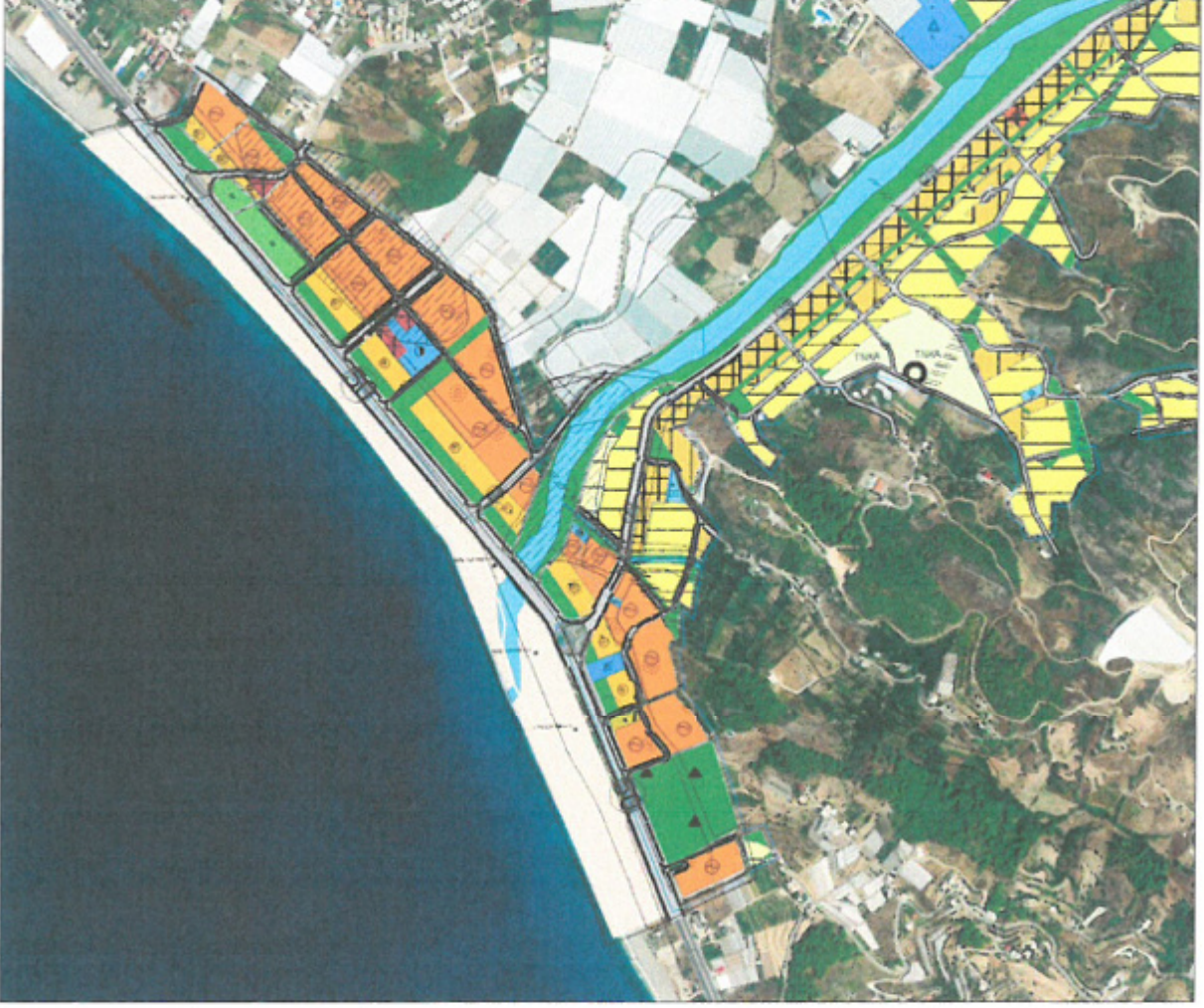
6.3.2. SAHİL ŞERİDİNDE YER ALAN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARINDA 3621 SAYILI KIYI KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK KONAKLAMA ÜNİTELERİ İÇERMİYEN GÜNÜBİRLİK TESİSLER YAPILABİLİR.



Ş. 30 Rpt @ ZFN

Şekil 6.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise plan değişikliğine konu alalar turizm tesis alanı (TTA) olarak planlıdır.



Şekil 7.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. JEOLJİK DURUM

Yapılan plan değişikliği kapsamında bölgede yeniden plana esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporu düzenletirilmiş ve 04.01.2023 tarihinde onaylanmıştır.

İLİ	ANTALYA
İLÇESİ	ALANYA
MEVKİİ	KEŞEFLİ-DEMİRTAŞ MAHALLELERİ
PAFTA	P28-a-9-a-4-c, P28-a-9-a-3-d, P28-a-9-d-1-b, P28-a-9-d-2-a, P28-a-9-d-2-b, P28-a-9-d-2-c, P28-a-9-d-2-d, P28-a-9-d-3-b ve P28-a-9-c-4-a
ADA	-
PARSEL	ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KEŞEFLİ-DEMİRTAŞ MAHALLELERİNDEKİ SINIRLARI BELİRTİLEN 58.24 HEKTARLIK ALANIN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU
PLAN / RAPOR TÜRÜ - ÖLÇEĞİ	REVİZE İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOFİZİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU Ölçek: 1/1000

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Üye
Güngör NURDOĞAN
Jeolojik Mühendislik
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Üye
İsmail TIL
Jeolojik Mühendislik
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Üye
Yan KURBAN
Jeolojik Mühendislik
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Şube Müd.
Abdullah SOLAKOĞLU
Şehir Plancısı

Şb. Md. V.

Ceyhan ÖGREN ECİS
İl Müdür Yardımcısı
28.02.2011 ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onaylanmıştır.

ONAY

4.01/2023

İl Müdürü



Şekil 8. Plana Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

Onaylanan Raporda çıkan sonuç ve öneriler aşağıda verilmiştir.

“İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılırken birimlerin hidrojeolojik, jeolojik-jeoteknik, topografik, litolojik, mühendislik özellikleri, afet oluşturma riskleri ve bölgenin deprem durumu gibi faktörler dikkate alınmıştır. Yapılacak planlama çalışması ile “Revize İmar Planı” uygulanması planlanmaktadır. Bu doğrultuda inceleme alanının yerleşime uygunluğu 2 kategoride tanımlanmış olup;

1. Önlemler Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından başlığı altındaki; Önlemler Alanlar -2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
2. Önlemler Alan 5(ÖA-5) : Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar başlığı altındaki; Önlemler Alanlar-5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar kategorilerinde değerlendirilmiştir.

Yerleşime uygunluk 2 kategoride değerlendirilmiş olup, inceleme alanındaki zemine bağlı önlemlerin yanında mevcut DSİ görüşü 1996 yılına ait olup güncel DSİ görüşü alınmadan kesinlikle planlamaya gidilmemelidir.

- **Önlemler Alan-2.1(ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Bu alanlar litolojik olarak; inceleme alanında Alt Kambriyen yaşlı **Kurtbeleni formasyonu(e1q)** ve Üst kambriyen yaşlı **Payallar Formasyonu (EOp-E3oş)** birimlerinin bulunduğu ve topoğrafik eğimin genel olarak %0–60 arasında olduğu alanlardır. **Kurtbeleni formasyonu(e1q)** içerisindeki açık-kirli sarı, çok ayrılmış, mika pullu **Şist** birimlerde topoğrafik eğim aralığı %0–60 ve **Payallar Formasyonu (EOp-E3oş)** içerisindeki açık yeşil ve sarımsı renklerde, yer yer çok ayrılmış yapıda **Şist** birimlerde topoğrafik eğim aralığı %0–60 olarak belirlenmiştir.

Formasyon bazında Taşıma gücü değerleri; Alüvyon birimler için; 2,89 - 3,16 kgf/cm² aralığında, Kurtbeleni fm birimler için; 11,14 - 12,78 kgf/cm² aralığında, Payallar fm için; 11,72 – 14,26 kgf/cm² aralığında hesaplanmıştır. “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği(2018)” uyarınca Yerel Zemin Sınıfları; Alüvyon birimler için; “ ZD ”, Kurtbeleni fm(e1q) birimler için; “ ZC ”, Payallar fm(E3oş) birimler için; “ ZC ” olarak değerlendirilmiştir(Çizelge 9.11.).

Elde edilen ortalama değerlerden hareket ederek Kayma dalgası hızları (Vs30); Alüvyon birimler için; 202-221 m/sn aralığında belirlenmiş olup, zemin cinsi tanımlamasında “Orta sıkı – sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları” olarak, Payallar fm(E3oş) birimler için; 485-556 m/sn aralığında belirlenmiş olup, zemin cinsi tanımlamasında “Çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayalar” olarak kabul edilmektedir.

İnceleme alanının tamamında yapılan jeoteknik amaçlı sondaj, jeofizik ve laboratuvar çalışmaları sonucunda elde edilen veriler neticesinde inceleme alanı genelinde kaya karakterindeki birimler bulunmakta olup sınıflama beklenmemektedir.

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyuları sonucu yeraltı sularının inceleme alanımızın tamamında 1,00 metre ile 5,00 metre aralığında gözlemlendiği tespit edilmiştir.

İnceleme alanımızda topoğrafik eğimin %20 dan fazla olan kesimlerinde kaya birimlerinin ayrılmış, kırıklı ve çatlaklı karakterde olması ve topoğrafik eğimin yüksek olması nedeniyle mevcut ve derin kazılarda stabilite problemleri oluşabileceği dikkate alınarak alanın tamamı, “**Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir. İnceleme alanının ölçeksiz yerleşime

uygunluk haritası **Şekil 12.1**'de, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları ise **EK IX**'da verilmiştir.

- Mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı su seviyesi ve yer üstü sularının tamamının inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak inşaat aşamasında ve sonrasında drenaj hattı v.b. gibi yöntemlerle ortamdaki uzaklaştırılarak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.
- Zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, oluşabilecek yüzey, sızıntı ve alt yapıdan kaynaklı suların uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı ve projesine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.
- İnceleme alanında eğimli kısımlarda stabilite problemlerinin yaşanmaması için kaya birimlerin üst kısımlarında yer alan altere olmuş yumuşak zemin kısımlarının tamamen sıyrılarak yapı temellerinin alt kısımlardaki sağlam kaya birimleri üzerine oturtulması gerekmektedir.
- İnceleme alanımızda eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite problemleri yaşanmaması için mevcuttaki veya sonradan açılan şevlerin yatırılması, kademe oluşturulması gibi yöntemlerle eğim değerlerinin düşürülmesi önerilmektedir.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde, stabilite analizleri ayrıntılı olarak yamaçlar boyunca yapılmalıdır. Doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- İnceleme alanımızda yüzeyden yer yer 3,00 metre derinliklere kadar tespit edilen dolgu malzeme bulunmaktadır. Parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu birim kalınlığı ve yayılımı detaylı olarak belirlenmeli ve inşa aşamasında kaldırılmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile temellerin oturduğu seviyelerin mühendislik parametreleri ve stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- Mevcut ve inşa aşamasında oluşacak şevler uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin üst kısımlarında bulunan altere zonun tamamen sıyrılmasıyla alt kısımlarda yer alan sağlam kaya birimler üzerine oturtulması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalıdır.

• **Önemli Alan-5.1(ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar**

Bu alanlar litolojik olarak; inceleme alanında hakim litolojiyi oluşturan birimlerden Kuvaterner yaşlı **Alüvyon (Qal/Q-21-k)** birimlerin bulunduğu ve topoğrafik eğimin genel olarak %0-10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanının büyük bir bölümünü oluşturan bu alan dahilinde yapılan jeoteknik amaçlı sondaj, jeofizik ve laboratuvar çalışmaları sonucunda elde edilen veriler neticesinde; Kil yüzdelere göre Seed, Woodward ve Lundgren, 1962 tarafından hazırlanan abaklar ile yapılan hesaplamalarda birimlerin şişme derecesi "**Orta-Yüksek Derece**" olarak tespit edilmiş, Temel tipi ile kumlu ve killi zeminlerdeki gözlenen müsaade edilebilen farklı ve toplam oturma miktarları (Şekercioğlu, 1993) (*Çizelge 9.29.*)'na göre kohezyonlu zeminlerde oturma değeri **8.95 - 30.52 cm** aralığında olup, **kohezyonlu zeminler için oturma değeri müsaade edilebilen değerler üzerinde kalmaktadır**. Bu kategori kapsamında elde edilen ortalama değerlerden hareket ederek Kayma dalgası

hızları (Vs30); Alüvyon birimler için; 202-221 m/sn aralığında belirlenmiş olup, zemin cinsi tanımlamasında “Orta sıkı – sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları” olarak sınıflandırılmıştır. Ayrıca yine bu kategori kapsamındaki taşıma gücü değerleri; Alüvyon birimler için; 2,89 - 3,16 kgf/cm² aralığında tespit edilmiş olup, “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği(2018)” uyarınca Yerel Zemin Sınıfları; Alüvyon birimler için; “ZD” olarak belirlenmiştir.

Analiz edilen 11 adet sondaj kuyusu ve jeofizik çalışmalar ile elde edilen tabaka yoğunlukları, SPTN₃₀ değerleri ve yeraltı su seviyeleri göz önünde bulundurularak kumlu zeminler için yapılan hesaplamalar sonucu **tüm sıvılaşma potansiyeli değerleri güvenlik katsayısı eşik değeri olan F = 1.1’den yüksek olarak hesaplanmıştır.** Bu nedenle inceleme alanı içerisinde yapılan çalışmalara göre inceleme alanı genelinde sıvılaşma potansiyeli yoktur.

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyuları sonucu yeraltı sularının inceleme alanımızın tamamında hakim litolojiyi oluşturan alüvyon birimler dahilinde 1,00 metre ile 5,00 metre aralığında gözlemlendiği tespit edilmiştir.

Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal/Q-21-k) birimlerin bulunduğu alanlarda mevsimsel yağışlar sonucu yeraltısuyunun yükselebileceği, Vs30 hızlarının düşük olması, şişme potansiyeli değerlerinin bu alanda yüksek olması, oturma değerlerinin müsaade edilebilen değerler üzerine çıkması ve taşıma gücü değerinin bunlardan etkilenebilecek olması nedeniyle bu alanlar; “Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme - Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA-5)” kategorisinde “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)” olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir. İnceleme alanının ölçeksiz yerleşime uygunluk haritası Şekil 12.1’de, 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları ise EK IX’da verilmiştir.

➤ İnceleme alanında yapılaşma esnasında temel tipi ve derinliğine göre bu alanlardaki birimlerin mühendislik parametreleri(şişme, oturma, taşıma gücü vs.); projeye esas olan zemin çalışmalarında ayrıntılı olarak araştırılmalı ayrıca mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı ve yer üstü suyu seviyesinin inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak, inşaat aşamasında ve sonrasında şişme, oturma, taşıma gücü vs. gibi problemlere yönelik zemin iyileştirme yöntemleri, drenaj hattı v.b. yöntemler kullanarak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.

➤ Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri projeye esas olacak yapı bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılarak temel tipi, temel boyutu ve temel derinliği proje müellifi tarafından belirlenmelidir.

➤ Zemin-temel etütlerinde, yer altı suyunun yüksek ve oturma değerinin müsaade edilebilen değerler üzerinde kalması nedeniyle temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) ile sıvılaşma analizleri detaylı yapılarak, gerekmesi halinde alınacak önlem ve/veya önlemler belirlenmelidir.

➤ Zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, oluşabilecek yüzey, sızıntı ve alt yapıdan kaynaklı suların uzaklaştırılması, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir.

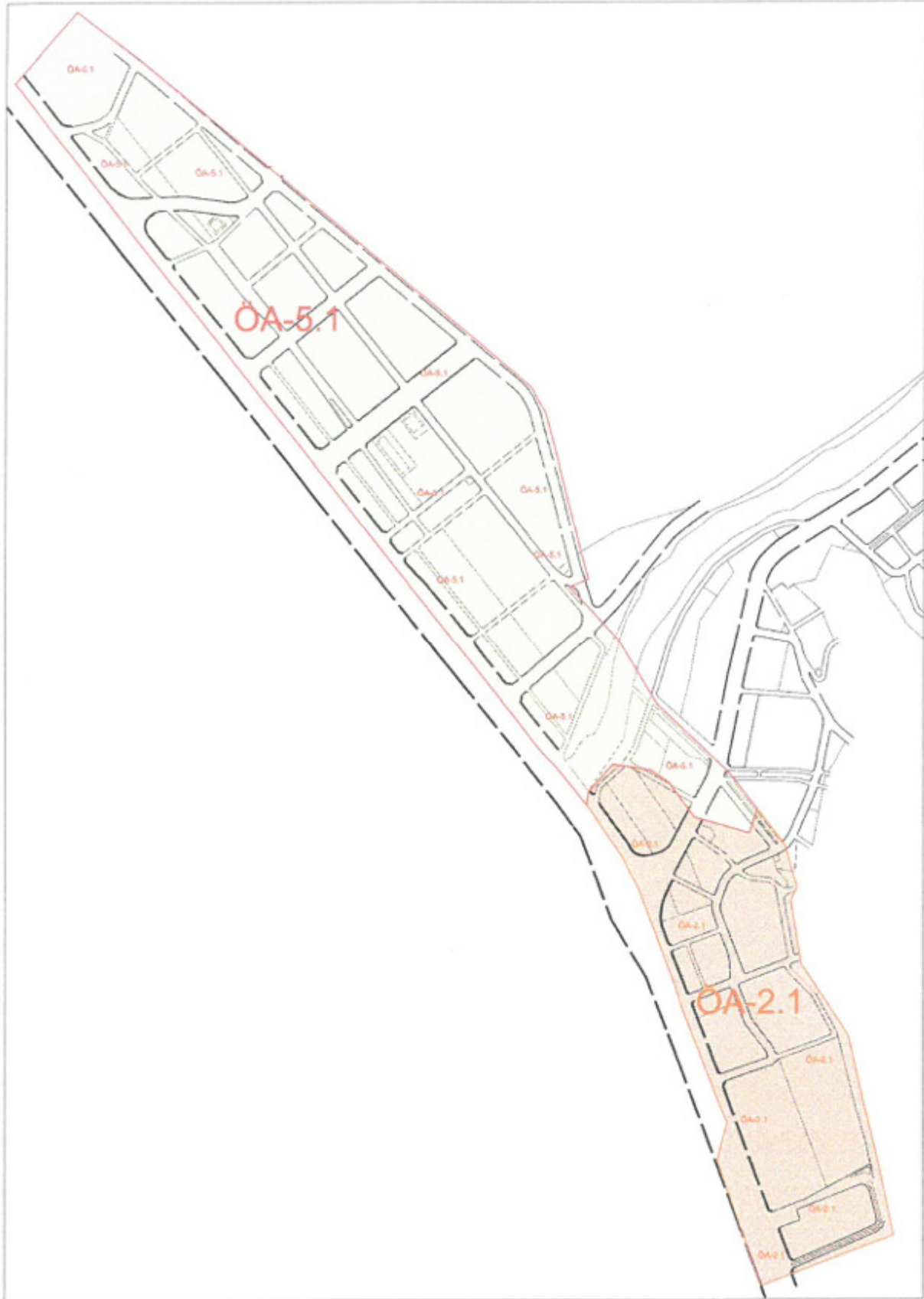
➤ İnceleme alanında temel kazılarında stabilite problemleri beklenebilir. İnceleme alanı genelinde lokal olarak şev duraysızlığına yol açabilecek alüvyon birimlerin özellikle temel derinlikleri boyunca oluşacak şev hesaplamaları ve oluşabilecek şev problemleri yapılaşma öncesinde hazırlanacak olan zemin etütlerinde ayrıca değerlendirilerek gerekli mühendislik tedbirleri (iksa vb.) proje müellifleri tarafından alınmalıdır.

➤ Her türlü temel ve yol kazısı sırasında ve sonrasında, özellikle derin kazı sonucu oluşacak şevler iksa sistemleri ile korunmalı ve gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca tüm planlı ve plansız

alanlarda inşa edilecek her tür yapı için; Mülga, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan, 31.10.2018 tarihli ve 755.01-E.150340 sayılı "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" konulu 2018/10 nolu Genelgede "Kazı Çukurlarının Desteklenmesi İle İlgili Uyulacak Esaslar" başlığı altındaki esaslara uyulmalıdır.

➤ Mevcut dere ve kollarının mevsimsel yağışlar sebebiyle inceleme alanına olumsuz etkileri dikkate alınarak su baskını riskine karşı ıslah projeleri uygulanmalı ve planlama aşamasında ve sonrasında DSİ görüşü alınarak drenaj hattı vs. gibi yöntemlerle gerekli mühendislik tedbirleri proje müelliflerince alınmalıdır. Su baskını riskine karşı gerekli ıslah projeleri uygulanmadan yapılaşmaya geçilmemelidir.

➤ 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulmalıdır."



Şekil 9. Plana Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu- Yerleşime Uygunluk Haritası

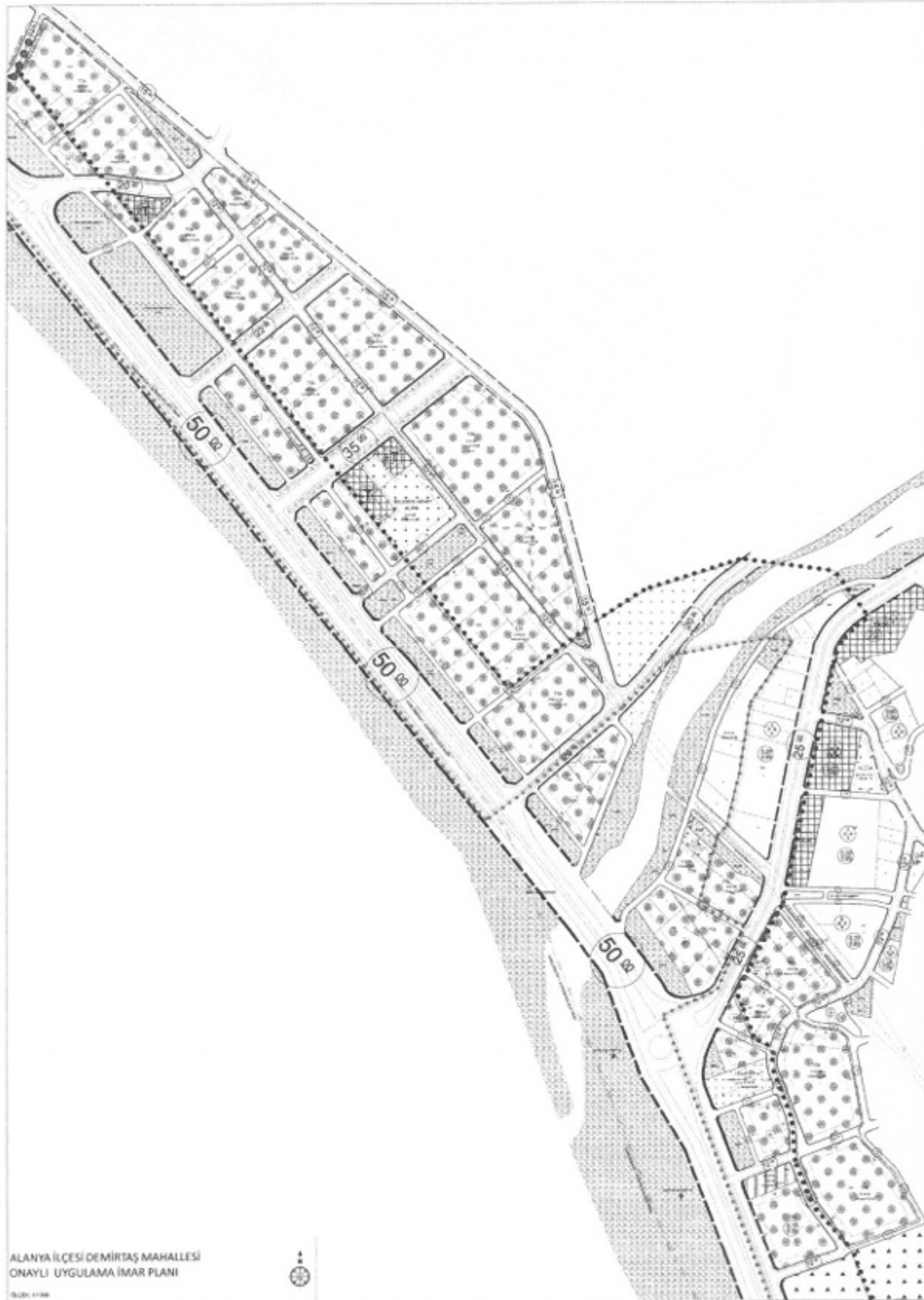
6. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile mahalle bazında turizm yatırımlarının teşvik edilmesi ve üst ölçekle alt ölçekli planların uyumlu hale getirilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır. Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022 tarih 532 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alanya İlçesi Nazım İmar Planında turizm tesis alanında kalmaktadır. Onaylı nazım imar planı plan notunda “**6.1.6.Demirtaş Mahallesi Yer Alan Turizm Tesis Alanlarında Emsal 0.80’dir.**” denmektedir. Onaylı uygulama imar planında ise emsal 0.30, kat yüksekliği ise 15.50 metredir. Yapılan plan değişikliği ile üst ölçekli planda alınan karar ile bağlantılı olarak turizm tesis alanlarında emsal 0.80 olarak kat yüksekliği ise 4 kat a düşürülerek (Yençok=4 kat) 4 kat olarak (gösterim şekli düzenlenmiştir) revize edilmiştir.

Demirtaş Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bulunan D.3.3. numaralı plan notunda ‘Plan üzerinde TAKS (taban alanı katsayısı) oranı belirlenmemiş bölgelerde, yapı taban alanı katsayısı (TAKS) 0,20’yi aşamaz.’ Şeklinde olup yapılan bu plan değişikliği ile daha nitelikli turizm yapılarının oluşturulabilmesi amacıyla TAKS oranı 0,30 olarak düzenlenmiş olup, **D.3.3.** numaralı plan notu ‘**Plan üzerinde TAKS (taban alanı katsayısı) oranı belirlenmemiş bölgelerde, yapı taban alanı katsayısı (TAKS) 0,30’u aşamaz.**’ Şeklinde düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile birlikte aşağıdaki plan notları da plana eklenmiştir.

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 04.01.2023 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda onaylı uygulama imar planı hükümleri geçerlidir.



Şekil 10. Onaylı Uygulama İmar Planı



Şekil 11. Teklif Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi Turizm Tesis Alanları Yapılaşma Koşullarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 15 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Tic. Sic. No: 0548132016000001
Alanya V.D. 545 132 9103

ÖZGÜR UHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Tic. Sic. No: 15224 Oda Sic. No:

Hazırlayan

SEÇİL GÖL

A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı V.D. 126 916 185 32

A Grubu Plancı

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

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE MECLİSİNCE 03/05/2023 Tarih
...131... Sayılı Kararı ile
Uygun 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 : Demirtaş Mahallesi
Ada/Parsel :
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi, turizm tesis alanlarında yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 69. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında onama sınırları içerisinde kalan turizm tesis alanlarında yapılanma emsali $E=0.30$, $h_{max}=15.50m$ 'dir. Önerilen plan değişikliği ile $E=0.80$, $yençok=4$ kat olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında turizm alanında kalmakta olup, plan hükümleri madde 6.1.6'da "Demirtaş Mahallesinde yer alan turizm alanlarında Emsal: 0.80'dir." denilmektedir. Bu hükmeye istinaden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisinde yapılanma emsali $E=0.80$, kat yüksekliği ise 4 kat olarak önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.08.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.