



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.06.2023

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 70. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarih 114 sayılı kararı ile onanan 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

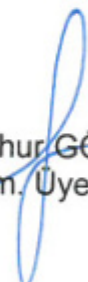
Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi



Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


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 : NURI TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	03-05-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
173			

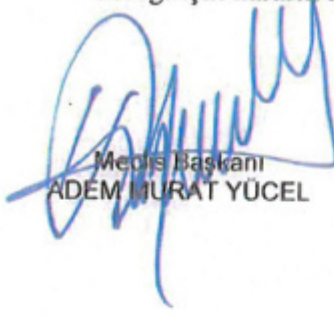
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.04.2023 tarih ve 3 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; İncekum Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 13.02.2023 tarih ve 114 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile oybirliği ile uygun görülmüştür şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.



Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL




Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURI TOKUŞ

Selcan İNAL
Daimi İşçi


Alanya Belediye Başkanlığı'nın
03.05.2023 Tarih ve 17.3 nolu Meclis Kararı
09.05.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 173 no'da
kavdı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü



ASLI GIBİDİR
09.05.2023
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ
ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI



ÖLÇEK:1/3000



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/3000



GÖSTERİM SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ÇİZİMİ SINIRI
- MÜKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR

- ORMAN ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- BELEDİYE HİZMET ALANI
- İDARI HİZMET ALANI
- ASKERİ ALAN

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

- İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- ÖZEL YURT ALANI
- KRES, GÜNDÜZ BAKIMEVİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- PASIF YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULUŞIM

KARAYOLLARI

- TAŞIT YOLU

- VİVA YOLU

- GENEL OTOPARK ALANI

ENERJİ ÜRETİM, DAĞITIM VE DEPOLAMA

- TRAFİK ALANI

KEYKUBAT

ŞİFİR PLANLAMA VE MİM. TİC. LTD. ŞİT.

Çankaya/Ankara, Hızırpaşa Sok. No: 2/10

Antalya/Ankara Tel: 0312 511 0555

www.keykubatplanlama.com

İmarat No: 2548/12016500000

Antalya V.D. 546/132/01

ÖZGÜR SARUHAN

Şifir ve Bölge Planları

Şifir ve Bölge Planları

Şifir ve Bölge Planları

Şifir ve Bölge Planları

Şifir ve Bölge Planları

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
İNCEKUM MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: İncekum Mahallesi

Pafta Numarası: O27D15B1B, O27D15B1C, O27D15B2A, O27D15B2D

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İncekum Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 25 km batısında konumlanmış olan, belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin D-400 devlet karayolunun güneyinde kalan kısımlarıyla, Avsallar Mahallesi'ne komşu olan doğu bölgesi İncekum Turizm merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mahallenin 2022 yılı nüfusu TÜİK adrese dayalı nüfus kayıt verilerine göre 3192 kişidir. Mahalle Alanya kent merkezinden uzak olmasına rağmen turizm alt yapısı gelişmiş durumdadır. Bununla birlikte henüz yapılaşma hızı yavaş olduğundan nüfusu her yıl düzenli olarak artmakla birlikte durağan bir seyir göstermektedir. Mahallede yer alan otellerde dönemsel olarak çalışanlar genellikle daha gelişmiş bir merkez olan ve yeterli sayıda konut stoku bulunan Avsallar Mahallesinde ikamet etmeyi tercih etmektedir.

1/5000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, İncekum Mahallesi, O27-D-15-B-1-B, O27-D-15-B-1-C, O27-D-15-B-2-A, O27-D-15-B-2-D no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftaları üzerinde yer alan, İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kuzey doğu kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü 19,7 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

“İncekum Mahallesi”nde Kültür ve Turizm Bakanlığı’na onanlı Alanya İncekum Turizm merkezi imar planları ve mülga İncekum Belediye Meclisi’nce onanlı İncekum imar planları bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu bölge belediye onama yetkisinde bulunan 1/1000 ölçekli İncekum uygulama imar planı sınırları içerisinde. İncekum 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mülga İncekum Belediye Meclisi’nin 06.07.2007 tarih 19 ve 20 no.lu kararlarıyla onaylanmıştır.

Planlama alanı genel anlamda iki bölgeden oluşmaktadır. Planın kuzey sınırını oluşturan ilk bölge eski Antalya Caddesi’nin kuzeyinde yer alan yaklaşık 6,5 hektar büyüklüğündeki alandır. İkinci bölge ise kuzeyde Eski Antalya Caddesi, güneyde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, batıda akaryakıt istasyonu ile merkez cami arasındaki İbrahim Bilgen Caddesi, doğuda ise aynı zamanda turizm merkezi sınırını oluşturan Süleyman Baysal Sokak ile çevrili olan yaklaşık 13,5 yüz ölçümlü alandır.

İmar planı değişikliğiyle kuzeydeki bölgede kanal vasıflı olup, kısmen özel mülkiyete konu olacak şekilde planlanmış DSİ mülkiyetindeki taşınmazların tapu kayıtları esas alınmak suretiyle kamusal alanda kalmasının sağlanması, kadastro paftasında orman alanı olmasına rağmen yürürlükteki planda konut alanı olarak planlı taşınmazın orman alanı olarak planlanmasının sağlanması ve imar uygulamasına altlık oluşturacak şekilde bölgenin yeniden düzenlenmesi, güneydeki bölgede ise imar uygulaması sonucu oluşan imar parselleriyle, imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği teklifine konu alanda kuzeyde yer alan bölge eski mahalle merkezi niteliğinde olup, yoğunluğu iki kat olarak büyük oranda ruhsatsız yapılaşmalar söz konusudur. Henüz imar uygulaması yapılmamış olan bölgede yol boyunca halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik zemin katlarda ticaret kullanımları yer almaktadır. Aynı bölge içerisinde Avsallar, İncekum, Okurcalar bölgesine hizmet veren jandarma karakolu ve bir adet öğrenci yurdu da bulunmaktadır. Eski Antalya Caddesi’nin kuzeyinde yer alan bölge içerisinde halen tarımsal amaçlı kullanılan DSİ işletmesindeki beton sulama kanalı kısmen açıktan, kısmen kapalı sistemde hizmet vermektedir. Kuzey batı yönde eğimin arttığı bölgede teraslama yapılmak suretiyle tarımsal faaliyetler de yürütülmektedir.

Plan değişikliğine konu güneydeki ikinci bölge ise benzer şekilde tarım, konut ve ticaret amaçlı kullanılmaktadır. D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu’na yakın olan bölgelerde zemin katlarda ticaret ve konut kullanımları mevcuttur. Büyük yoğunluğu ruhsatsız olarak yapılaşmış durumdaki binalar 2, 3,4 ve 5 katlıdır. Alanın orta kısmında karayolu kenarında İncekum Öztaş İlkokulu bulunmaktadır. Bölgenin kuzey kısımları ise tarımsal amaçlı olarak kullanılmaya devam etmektedir. Bölgede imar uygulaması tamamlanmış durumdadır. İmar kanununun 18. Maddesi kapsamında yapılan imar uygulaması kapsamında 3 no.lu düzenleme bölgesi için hazırlanan parselasyon planı mülga İncekum Belediye encümeninin 04.09.2013 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanmış askı süresinin ardından 09.10.2013 tarih ve 39 sayılı encümen kararıyla kesinleştirilmiştir. Tapular ise 06.07.2015 tarihinde tescil edilmiştir.





Şekil 2. Kadastral Durum

4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarih, 2913627 sayılı oluruyla onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "kentsel yerleşik alan" ve "kentsel gelişme alanı" olarak tanımlıdır. Aynı bölge Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 532 sayılı kararıyla onaylanan Antalya İli, Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "düşük yoğunluklu gelişme konut alanı", "mevcut düşük yoğunluklu konut alanı" ve ticaret-turizm- konut alanı" olarak tanımlanmıştır. Bu plandaki ticaret-turizm-konut alanı olan plan kararı 13.02.2023 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 9. Gündem maddesinde onaylanan plan değişikliğiyle "düşük yoğunluklu gelişme konut alanı" ve "düşük yoğunluklu mevcut konut alanı" olarak değiştirilmiştir.

06.07.2007 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu bölge 150 kişi/hektar orta yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Meskûn konut alanları için o dönemdeki mevzuata uygun olarak yoğunluğu ve yapı düzeni düzeltilecek alanlar olarak "D" tanımlaması getirilmiştir. Planlama alanının doğu sınırında yer alan iki adet yapı adasında Tercihli kullanım alanı (turizm veya konut) olarak düzenleme

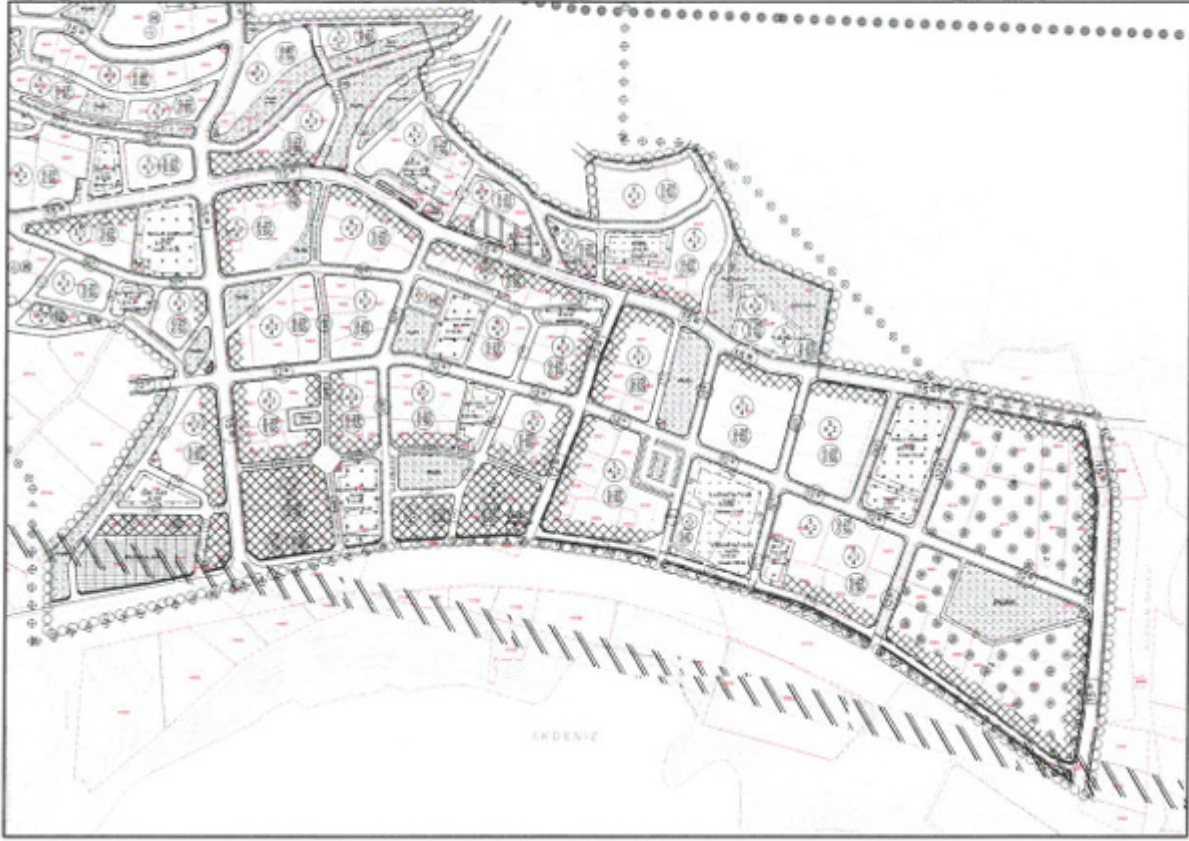


yapılmıştır. Mahalle içi ana arter konumunda olan eski Antalya Caddesi 15 m genişliğinde, transit yol niteliğindeki D-400 devlet karayolu ise kamulaştırma sınırları doğrultusunda 50 m genişliğinde önerilmiştir. Karayolu ile eski Antalya Caddesi arasında bağlantıyı sağlayan İbrahim Bilgen Caddesi 12 m, bu yola alternatif olarak önerilen Süleyman Baysal Sokak ise 15 m olarak planlanmıştır. Ayrıca karayolu ile eski Antalya Caddesi arasında doğu batı istikametinde 12 m genişliğinde trafik yolu planlanarak ana ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Yukarıdaki ana arterler dışında planlama alanı içerisindeki parsellere ulaşımı sağlayan 12 ve 10 m genişliğinde yollar önerilmiştir. Eski Antalya Caddesi boyunca ve İbrahim Bilgen Caddesi boyunca çift taraflı, Süleyman Baysal Sokak ve karayolu boyunca tek taraflı olmak üzere yol boyu ticaret tanımlaması yapılmıştır. Gerek planlama alanına, gerekse planlı alanların bütününe yönelik park alanları, eğitim alanları, sağlık tesis alanı, kamu hizmet alanı gibi donatı alanları oluşturulmuştur. Planlama alanı içerisinde bulunan mevcut yurt yapısı özel yurt alanı, jandarma karakolu ise askeri alan olarak planlanarak korunmuştur. Bu plandaki yol boyu ticaret+konut alanı kararı ve doğudaki ticaret+turizm+konut alanı kullanım kararı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2023 tarihli toplantısının 10. Gündem maddesinde kabul edilen nazım imar planı değişikliğiyle meskûn ve gelişme konut alanı olarak değiştirilmiştir. Ayrıca aynı karar kapsamında plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan taşınmazlarda var olan uygulamaya yönelik tespit edilen sorunların çözümlenerek planların mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki gösterimlerle uyumlu hale getirilmesi amacıyla düzenlemeler yapılmıştır.

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen alan kullanımları ve ulaşım şeması korunmuş, ilave olarak 7 metrelik imar yolları oluşturulmuştur. Konut alanları için 0.25 TAKS, 0.50 KAKS oranlarıyla, yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m yapı yaklaşma mesafesi bırakmak koşullarıyla, ayrık nizam 2 kat yapılaşma hakkı verilmiştir. Alanın doğusundaki tercihli kullanım alanında ise konut ve ticaret kullanımı için konut alanları için belirlenen TAKS/KAKS ve en fazla yapı yüksekliği koşulları değiştirilmemiş, turizm kullanımı halinde ise Emsal (E):0.50 olmak üzere, en fazla yapı yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiştir. Yol boyu ticaret taraması bulunan alanlarda plan hükümlerinin "2.2. KONUT+TİCARET ALANLARI" başlıklı kısmının 2.2.1. alt başlığında bu alanlarda alt katların ticaret amaçlı kullanılabilmesi, üst katların ise isteğe bağlı olarak ticaret veya konut alanı olarak kullanılabilmesi belirtilmiştir. Bu hüküm Alanya Belediyesi'nin teklifi üzerine alınan 08.02.2021/130 sayılı Antalya büyükşehir meclis kararıyla kısmen değiştirilmiştir. Yapılan düzenleme ile "D.2. KONUT ALTI TİCARET ALANLARI" başlıklı kısmın D.2.3. alt başlığında ticaret alanı taraması bulunan yapı adalarında zemin katlarda isteğe bağlı bırakılmış olan ticaret kullanımı zorunlu hale getirilmiştir. Bununla birlikte konut+ticaret alanı taraması bulunan parsellerde bir değişiklik yapılmamıştır. Önerilen sosyal donatı alanları için yapı emsali 0.50, en fazla yapı yüksekliği ise 10.00 m olarak belirlenmiş, 3 ila 5 m aralığında yapı yaklaşma mesafeleri belirlenmiştir.

Plan kararları üretilirken alınan kurum görüşlerinin dijital verileri içermemesi sulama kanalının kısmen açıktan kısmen toprak altında olması gibi gerekçelerle yapay eşik teşkil eden kanal vasıflı parseller kısmen korunarak park alanlarının içinde bırakılmış, kısmen ise sehven konut ya da sosyal donatı alanı olarak planlanmıştır. Benzer hata orman vasıflı taşınmazların bazılarında da yapılmış ve bu taşınmazlar konut kullanımlı planlanmıştır.





Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI ve GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu alan iki ayrı parça olarak analiz edildiğinde, eski Antalya Caddesi'nin kuzeyinde yer alan yaklaşık 6,5 ha büyüklüğündeki alanda tespit edilen değişiklik gerekçeleri şu şekildedir:

- Bölge içerisinde geçmekte olan tapuda kanal vasıflı ve halen tarımsal sulama amaçlı kullanılan 125 ada 2, 102 ada 14, 15, 11, 10, 7 ve 3 parsellerdeki kanalın onaylı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında konut ya da ticaret+ konut alanı, 102 ada 18 parselin ise askeri alan olarak planlandığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede imar uygulaması yapılmasına engel teşkil etmektedir.
- Planlama alanı içerisindeki 102 ada 16 ve 17 parsellerin kuzeyinde yer alan tescilsiz orman alanının yürürlükteki imar planlarında konut alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir. Bu durum bölgede imar uygulaması yapılmasına engel teşkil etmektedir.
- Alan içerisinde yer alan maliye hazinesi adına tescilli ve İçişleri Bakanlığı'na jandarma alanı olarak tahsisli 102 ada 19 parsel numaralı taşınmazda tahsis sınırlarına uyulmadığı, gerek güneyindeki kanal vasıflı taşınmazın, gerekse çevresindeki özel mülkiyete konu taşınmazların jandarma alanına dâhil edildiği tespit edilmiştir. Bu durum tahsisli taşınmazın da imar uygulamasına konu edilmesine ve DOP kesintisi yapılmasına sebebiyet verecektir. Tahsisli alan yüz ölçümünün küçülmesi ise güvenlik zafiyetine yol açacaktır.

Plan değişikliğine konu ikinci bölge olan güneydeki yaklaşık 13,5 ha yüz ölçümlü alanda plan değişikliği gerekçeleri ise şu şekildedir:

- Bölge için hazırlanan (3 no.lu düzenleme bölgesi) parsellasyon planı mülga İncekum Belediye encümeninin 04.09.2013 tarih ve 35 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İmar uygulaması yapılırken kadastro verilerinin sayısal olmaması, dönüşüm parametrelerinden kaynaklı kaymalar ve parsellasyon planının gereği o dönemde geçerli mevzuata göre 2 m'ye kadar plan değişikliği yapılmadan yol ve donatı sınırlarının değiştirilmesi söz konusu olmuştur. Bu durum imar planı ile mülkiyet sınırları arasında uyumsuzluklara yol açmaktadır.
- İmar kanunu gereği 18. Madde yöntemiyle imar uygulaması tamamlanan alanlardan ikinci kez DOP kesintisi yapılamadığından belediyesinin aynı bölgede ikinci bir 18. Madde uygulaması yapması mümkün olamamaktadır.
- İmar planı çizgileriyle imar parsellerinin örtüşmemesi uygulamada sorunlara yol açmaktadır.
- Yürürlükteki imar planı onaylandığı dönemde geçerli olan meri mevzuat kapsamında çizilmiş olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlı gösterimlerle uyumlu değildir. Bilhassa yol boyu ticaret alanlarında uygulamanın nasıl yapılacağına ilişkin farklı uygulamalar ortaya çıkabilmektedir.



Şekil 5. Kanal vasıflı taşınmazlar ile orman vasıflı taşınmazın plana konu kısmının konumu



Şekil 6. İmar Planı ile İmar Uygulaması arasındaki sorun tespit edilen bölgeler

Her iki bölge bütününde yukarıda ifade edilen bulgulara istinaden, imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile kuzeyde imar uygulaması yapılmamış olan bölgedeki ana ulaşım sistemi korunmuş, orman vasıflı olup, konut alanı olarak planlı bölgedeki plan kararı orman alanı olarak değiştirilmiştir. Konut alanı olarak planlı kanal vasıflı taşınmazlar park ya da yol alanı içerisinde kalacak şekilde konut kullanımı dışında tutulmuştur. Askeri alan olarak planlı kanal vasıflı taşınmaz park alanına dâhil edilmiş, kuzey ve batı yönlerden özel mülkiyet sınırları esas alınarak askeri alan yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda askeri alan bir miktar küçülmüş olmakla birlikte tahsis alanı korunmuştur. Diğer donatı alanlarında da küçük miktarlarda artış sağlanmıştır. Ana trafik yolları ve güzergâhları değiştirilmemiş, orman alanı içerisinde yer alan ve fiiliyatta açık olmayan yollar kaldırılmıştır. Her iki bölgede de 7 m genişliğinde yollarla parselasyona esas ulaşım sistemi desteklenmiştir. Eski Antalya Caddesi üzerinde genel otopark alanları oluşturulmuştur. Güneyde imar uygulaması tamamlanmış olan bölgedeki kadastro sınırları ile plan sınırları arasındaki uyumsuzluk kadastro sınırları esas alınarak giderilmiştir. Plan genelindeki orta yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanı kararında değişiklik yapılmaksızın korunmuştur. İncekum Mahallesi henüz planlı yapılaşma tam olarak gerçekleşmemiştir. Planlama alanı mahalle merkezinin doğusunda yer almakta olup, merkez niteliğindeki bölgede yeterli büyüklükte ticaret kullanımı bulunmaktadır. Ticaretin yol boyuna yayılması, araç sirkülasyonunu arttırmakta bu durum otopark sorunlarına yol açmaktadır. Plan genelinde öngörülen 2 katlı yapılaşma nedeniyle çoğunlukla villa tarzı yapılaşmalar tercih edilmekte, bu durumda zemin katta ticaret kullanım talebi olmamaktadır. Ayrıca plan kararıyla ticaret kullanımı isteğe bağlı olduğundan

bazı binaların ticari amaçlı, bazı binaların ise barınma amaçlı kullanımı cadde sokak silüetinin bozulmasına yol açmaktadır. İncekum Mahallesi'nin gerek nüfusu, gerekse yapılaşma durumu birlikte ele alındığında onaylı planda öngörülen ticaret kullanımının gereğinden fazla olduğu görülmektedir. Bu nedenlerle plan değişikliğiyle yolların kenarında öngörülen isteğe bağlı ticaret+konut karma kullanım kararı, konut alanı olarak değiştirilmiştir. Benzer gerekçelerle planlama alanının doğu sınırında yer alan isteğe bağlı olarak konut, ticaret ve turizm kullanımı içeren tercihli alan gösterimi de orta yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılaşma koşulları önceden onaylı planda olduğu gibi konut alanları için TAKS:0.25, KAKS:0.50, Yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m yapı yaklaşma mesafeleriyle ayrıntı nizam 2 kat olarak belirlenmiştir. Sosyal donatı alanlarında ise Emsal:0.50 olmak üzere kat yüksekliği 5 kat olarak güncellenmiş, ayrıca yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Alanın güneyinde karayolu kenarında yer alan ve idari hizmet alanı olarak planlanan 370 ada 7 parsel no'lu taşınmazda fiili kullanım durumu esas alınarak İdari Hizmet Alanı kararı korunarak "Tarım Kredi Kooperatifi" ibaresi eklenerek özgüleme yapılmış, 0.30 olan yapı emsali, diğer tüm donatılarda olduğu gibi 0.50 olarak güncellenmiştir. D-400 devlet karayolunun plan değişikliği sınırı içinde kalan kısmında bu yola paralel 7 m yol kenarında yol boyu tüm yapı adalarında yapı yaklaşma mesafesi 5 m olarak plan üzerinde tanımlanmıştır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI OLUŞAN ALAN DAĞILIMI		
ALAN KULLANIMI	ONAYLI PLAN ALAN DAĞILIMI (M ²)	ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI (M ²)
KONUT ALANI	13550	108580
KONUT+TİCARET ALANI (İSTEĞE BAĞLI)	54305	0
TERCIHLİ ALAN (İSTEĞE BAĞLI TURİZM VEYA KONUT)	41623	0
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARI TOPLAMI	109477	108580
İLKÖĞRETİM TESİSİ	6956	6956
KREŞ ALANI	2293	2294
BELEDİYE HİZMET ALANI	1000	1018
İDARİ HİZMET ALANI	2966	2904
PARK ALANI	21348	24943
PASIF YEŞİL ALAN	0	216
ASKERİ ALAN	2264	1785
SAĞLIK TESİSİ	5528	5617
ÖZEL YURT ALANI	3927	3927
ORMAN ALANI	0	1194
TRAFO ALANI	435	402
GENEL OTOPARK ALANI	0	2306
YOL	40853	34903
TOPLAM	197046	197046

Şekil 7. Alan Dağılımı Tablosu (1/1000 Ölçekli uygulama imar planına göre)



Şekil 8. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Alanya İlçesi İncekum Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” ekleri ile birlikte **II** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :
Meclis Tarihi **03.05.2023**
Karar Numarası: **173**.....

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
	MÜT. Tarihi: 27.03.2023 Proje Kayıt No: 07-2023-057 Öz: ÖZCAN SABUNAR (5377)
A13FR51F	
<small>Teknikte belirtilen verilerin doğruluğunu garanti edilmemiştir. Çizimlere bağlı olarak imalat sırasında değişiklikler olabilir. İşin niteliğine göre değişiklikler olabilir. İşin niteliğine göre değişiklikler olabilir. İşin niteliğine göre değişiklikler olabilir.</small>	

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv. No 209/4
Alanya / ANTALYA / TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 270944 / Şişli Sic. No: 270944
E-posta: keykubat@keykubat.com.tr
Telefon: +90 242 511 0856
Web: www.keykubatplanlama.com


Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLACILAR ODASI
Dura Tescil No: 05 40179
Meneriş Sokak No: 72 /
06650 A. Ayranç / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hukukî M.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPO 590
O D T U 1986 23004



Hazırlayan

A Grubu Plancı


Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı



Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü



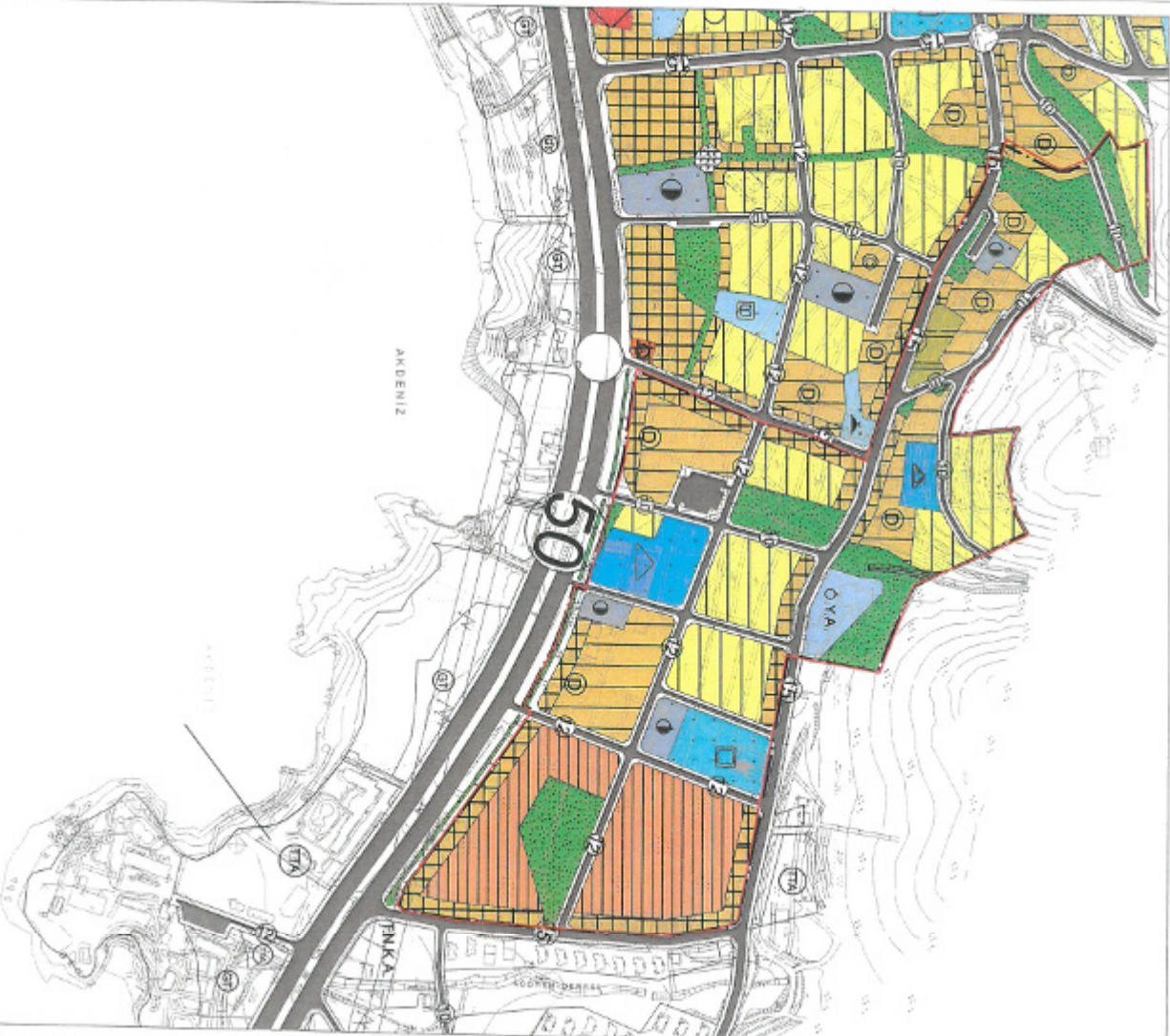
ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE **03/05/2023** Tarih
173 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.


Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

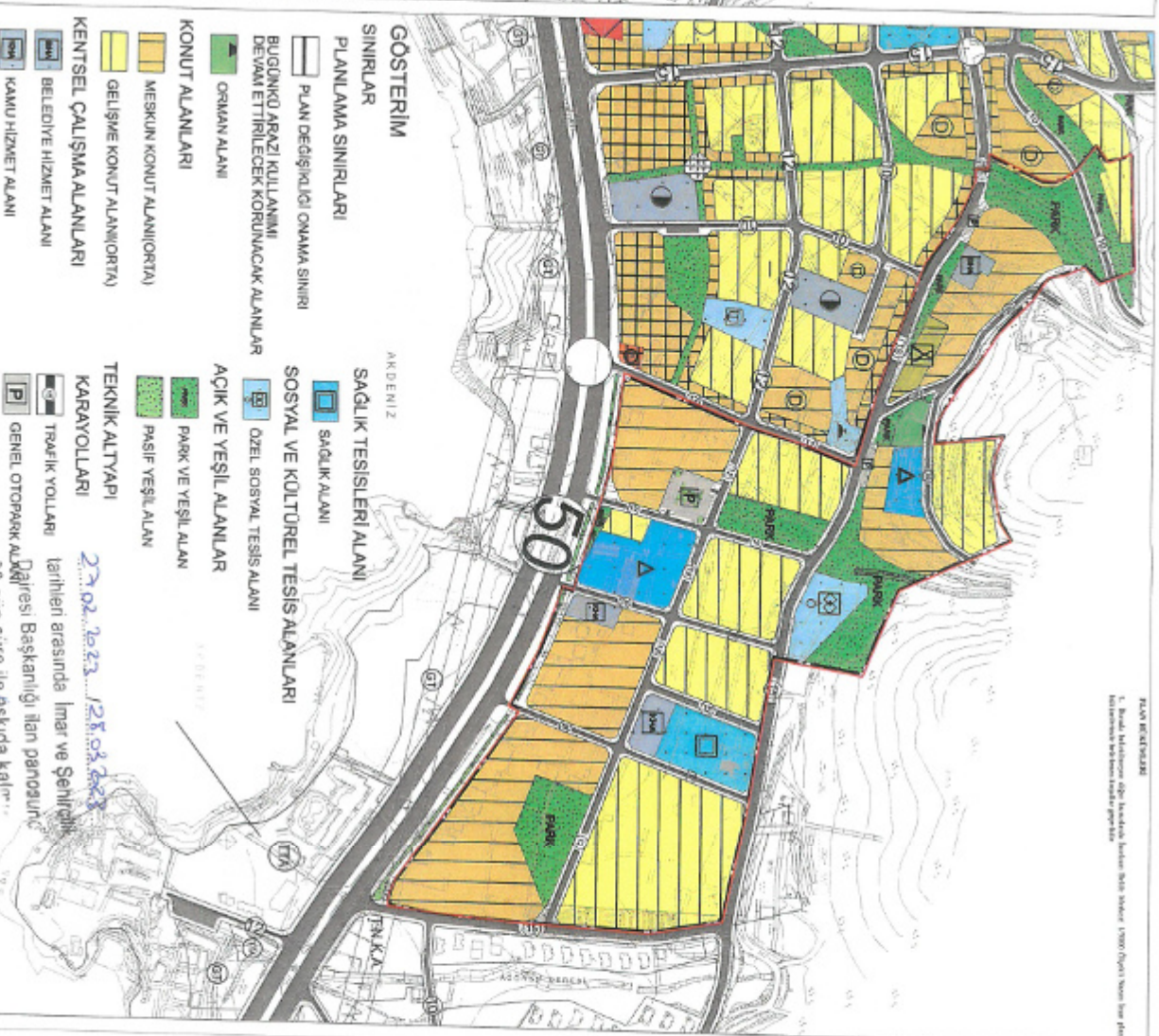


KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

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



PLAN KİMLİKLERİ
1. Bölge: Mülkiyet: 000/1, İmar: 000/1, Alan: 1.000/0000, Ölçek: 1/5000, Yıl: 2023
Mülkiyet: 000/1, İmar: 000/1, Alan: 1.000/0000, Ölçek: 1/5000, Yıl: 2023



GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

— BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVYAMI ETTRİLECEK KORUNUMLU ALANLAR

— ORMAN ALANI

— KONUT ALANLARI

— MESKUN KONUT ALANI(ORTA)

— GELİŞME KONUT ALANI(ORTA)

— KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

— BELEDİYE HİZMET ALANI

— KAMU HİZMET ALANI

— ASKERİ ALANI

— EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

— EĞİTİM ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

— SAĞLIK ALANI

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

— ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

— PARK VE YEŞİL ALAN

— PASİF YEŞİL ALAN

TEKNİK ALTYAPU

— KARAYOLLARI

— TRAFİK YOLLARI

— GENEL OTOPARK ALANI

27.02.2023, 12.08.2023 tarihleri arasında İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İlan panosunda 30 gün süre ile askıda kalır...

Menekeşe ALKAN

Planlama Şube Müdürü V.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : İncekum Mahallesi
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile uygun bulunan, İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 70. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya Belediyesi sınırları içinde kalan İncekum Mahallesi turizm merkezi dışında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanda plan kararlarında düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.02.2023 tarih ve 114 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Söz konusu nazım imar plan değişikliği uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan açıklama raporunda imar planı değişikliğiyle kuzeydeki bölgede kanal vasıflı olup, kısmen özel mülkiyete konu olacak şekilde planlanmış DSİ mülkiyetindeki taşınmazların tapu kayıtları esas alınmak suretiyle kamusal alanda kalmasının sağlanması, kadastro paftasında orman alanı olmasına rağmen yürürlükteki planda konut alanı olarak planlı taşınmazın orman alanı olarak planlanmasının sağlanması ve imar uygulamasına altlık oluşturacak şekilde bölgenin yeniden düzenlenmesi, güneydeki bölgede ise imar uygulaması sonucu oluşan imar parselleriyle, imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesinin amaçlandığı belirtilmiştir.


Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile kuzeyde imar uygulaması yapılmamış olan bölgedeki ana ulaşım sistemi korunmuş, orman vasıflı olup, konut alanı olarak planlı bölgedeki plan kararı orman alanı olarak değiştirilmiştir. Konut alanı olarak planlı kanal vasıflı taşınmazlar park ya da yol alanı içerisinde kalacak şekilde konut kullanımı dışında tutulmuştur. Askeri alan olarak planlı kanal vasıflı taşınmaz park alanına dâhil edilmiş, kuzey ve batı yönlerden özel mülkiyet sınırları esas alınarak askeri alan yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda askeri alan bir miktar küçülmüş olmakla birlikte tahsis alanı korunmuştur. Ana trafik yolları ve güzergâhları değiştirilmemiş, orman alanı içerisinde yer alan ve fiiliyatta açık olmayan yollar kaldırılmıştır. Her iki bölgede de 7 m genişliğinde yollarla parselasyona esas ulaşım sistemi desteklenmiştir. Eski Antalya Caddesi üzerinde genel otopark alanları oluşturulmuştur. Güneyde imar uygulaması tamamlanmış olan bölgedeki kadastro sınırları ile plan sınırları arasındaki uyumsuzluk kadastro sınırları esas alınarak giderilmiştir. Plan genelindeki orta yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanı kararında değişiklik yapılmaksızın korunmuştur. Plan değişikliğiyle yolların kenarında öngörülen isteğe bağlı ticaret+konut karma kullanım kararı, konut alanı olarak değiştirilmiştir. Planlama alanının doğu sınırında yer alan isteğe bağlı olarak konut, ticaret ve turizm kullanımı içeren tercihlili alan gösterimi de orta yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılaşma koşulları önceden onaylı planda olduğu gibi konut alanları için TAKS:0.25, KAKS:0.50, Yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m yapı yaklaşma mesafeleriyle ayrık nizam 2 kat olarak belirlenmiştir. Sosyal donatı alanlarında ise Emsal:0.50 olmak üzere kat yüksekliği 5 kat olarak güncellenmiş, ayrıca yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Alanın güneyinde karayolu kenarında yer alan ve idari hizmet alanı olarak planlanan 370 ada 7 parsel no'lu taşınmazda fiili kullanım durumu esas alınarak İdari

Hizmet Alanı kararı korunarak "Tarım Kredi Kooperatifi" ibaresi eklenerek özgülleme yapılmış, 0.30 olan yapı emsali, diğer tüm donatılarda olduğu gibi 0.50 olarak güncellenmiştir. D-400 devlet karayolunun plan değişikliği sınırı içinde kalan kısmında bu yola paralel 7 m yol kenarında yol boyu tüm yapı adalarında yapı yaklaşma mesafesi 5 m olarak plan üzerinde tanımlanmıştır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI OLUŞAN ALAN DAĞILIMI		
ALAN KULLANIMI	ONAYLI PLAN ALAN DAĞILIMI (M ²)	ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI (M ²)
KONUT ALANI	13550	108580
KONUT+TİCARET ALANI (İSTEĞE BAĞLI)	54305	0
TERCİHLİ ALAN (İSTEĞE BAĞLI TURİZM VEYA KONUT)	41623	0
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARI TOPLAMI	109477	108580
İLKÖĞRETİM TESİSİ	6956	6956
KREŞ ALANI	2293	2294
BELEDİYE HİZMET ALANI	1000	1018
İDARİ HİZMET ALANI	2966	2904
PARK ALANI	21348	24943
PASİF YEŞİL ALAN	0	216
ASKERİ ALAN	2264	1785
SAĞLIK TESİSİ	5528	5617
ÖZEL YURT ALANI	3927	3927
ORMAN ALANI	0	1194
TRAFO ALANI	435	402
GENEL OTOPARK ALANI	0	2306
YOL	40853	34903
TOPLAM	197046	197046

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 22.05.2023


Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.