



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



98

08.06.2023

Sayı : E-90852262-105.03-285663
Konu : Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, 1845
Parsel NİP

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Mahmutlar Mahallesi, 1845 parselin düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, belediye hizmet alanı, park ve yeşil alan olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 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
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu

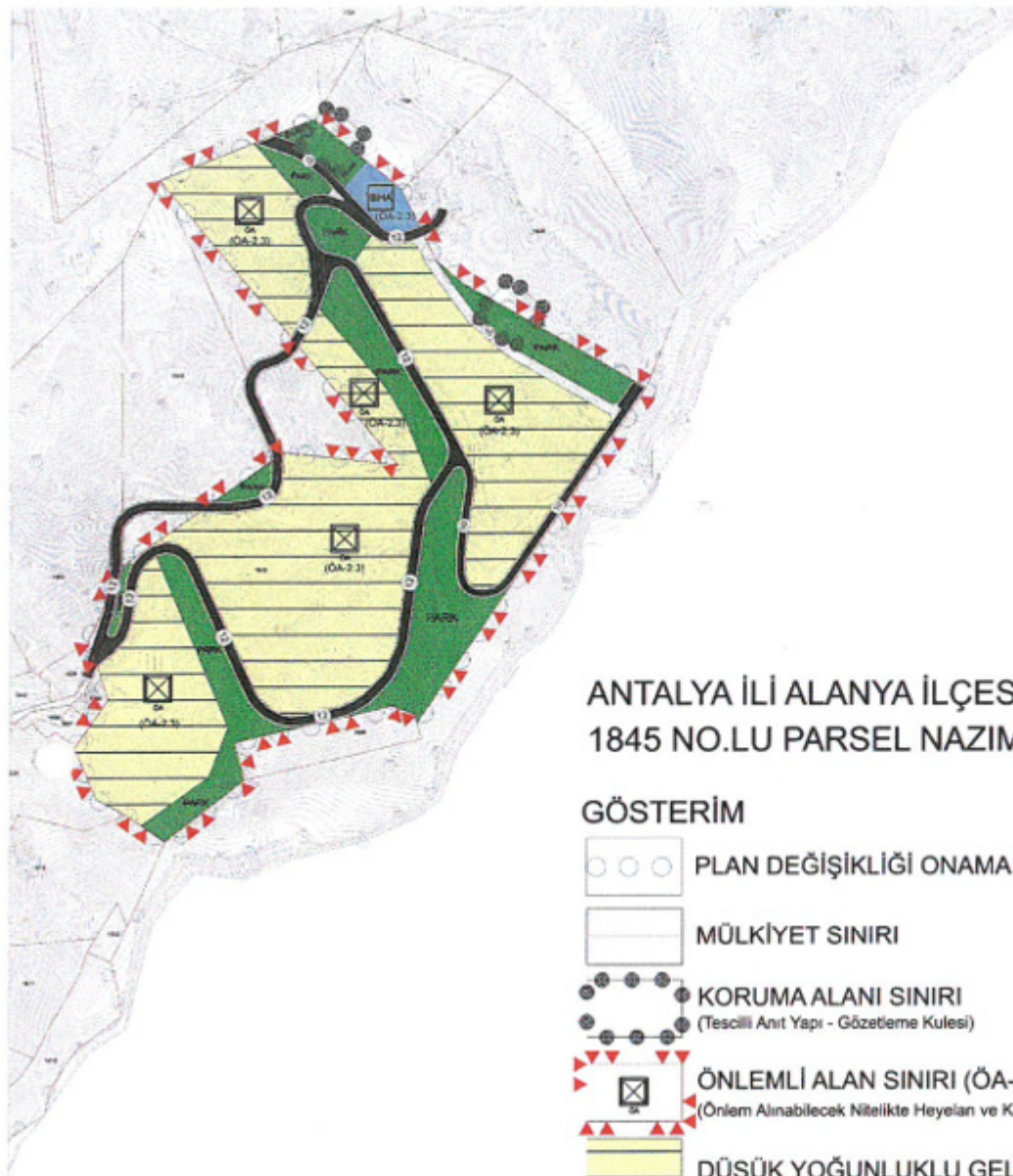
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: AtxmNg-Ct fLR0-4qF1QU-dZnho-nObNJoqn Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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: Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ 1845 NO.LU PARSEL NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KORUMA ALANI SINIRI
(Tescilli Anıt Yapı - Gözetleme Kulesi)
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI (ÖA-2.3)
(Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar)
-  DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  PARK VE YEŞİL ALAN
-  TAŞIT YOLLARI
-  YAYA YOLLARI

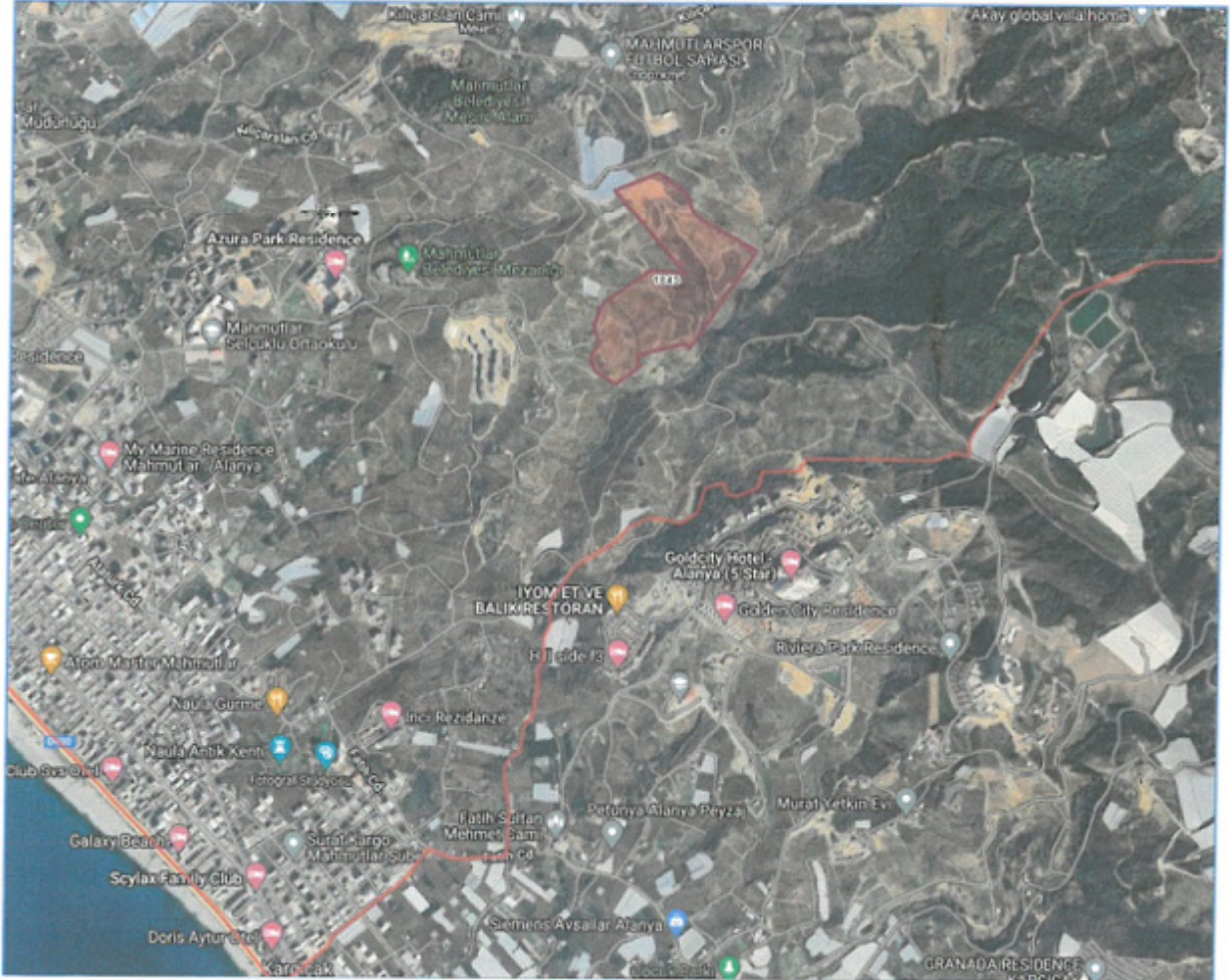


PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanlarında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilgili yönetmelikler, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Tescilli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
- 3- Koruma alanı sınırları dışında Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Hükümleri Geçerlidir.


Dr. Oytun Eylem DOĞMUS
Yüksek Şehir Plancısı (DEĞ)

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
1845 NO.LU PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde, P28-a-03-b no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasında kalan, 185.950 m² yüz ölçümlü 1845 parsel no.lu taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Mahallenin kuzeydoğu yamaçlarında bulunan taşınmaz, Mahmutlar Mezarlığı'na kuş uçuşu olarak yaklaşık 650 m, denize ise 2,5 km mesafededir.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

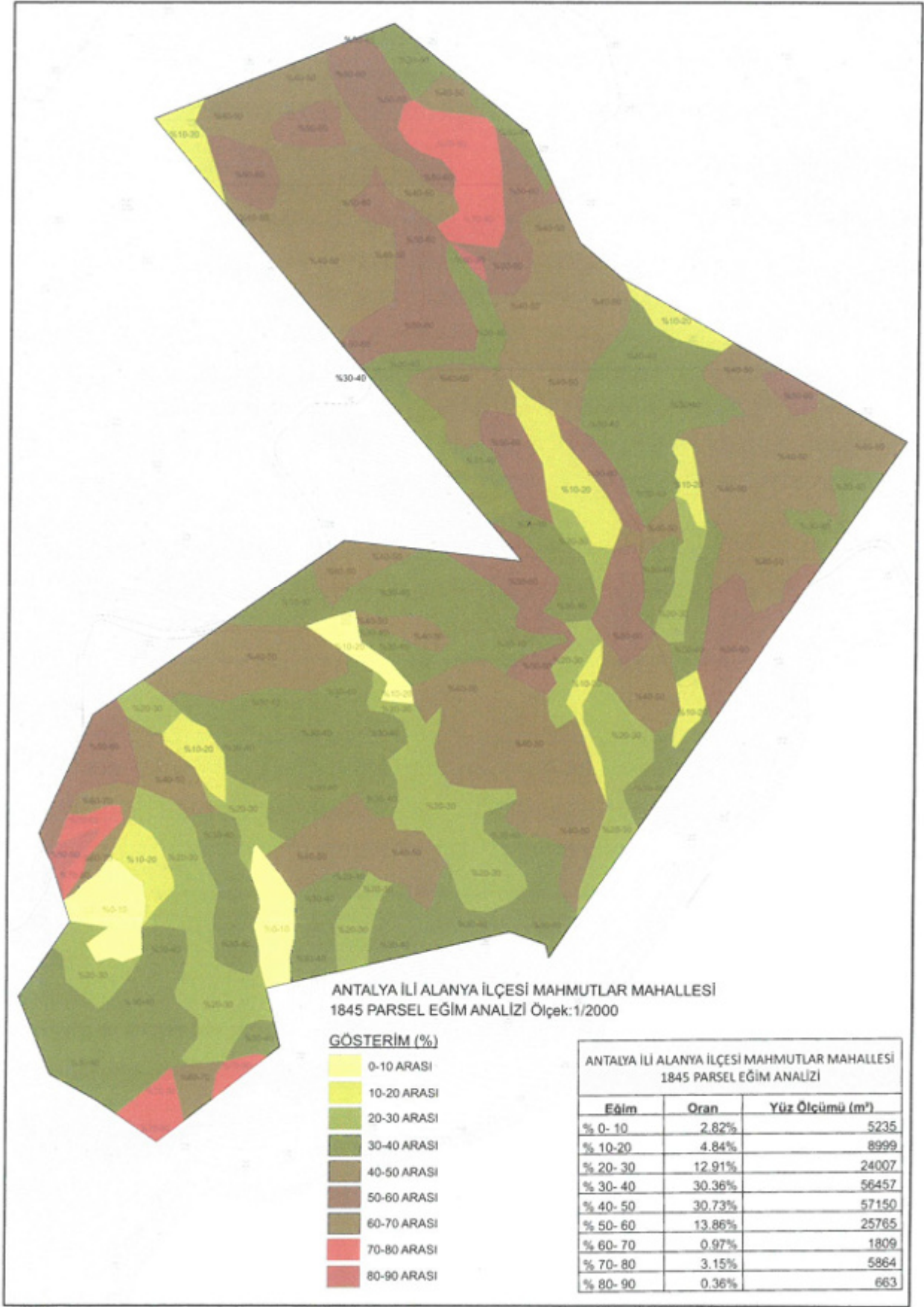
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı teklifine konu taşınmaz tapuda tarla vasfındadır. Taşınmazın tamamına yakınında açık alan muz üretimi yapılmaktadır. Üzerinde tarımsal sulama havuzları dışında yapılaşma bulunmamaktadır. Arazi genelinde yüksek eğimli ve dalgalı bir topoğrafya mevcuttur. Onaylı halihazır harita esas alınarak yapılan eğim analizinde %0 ila %90 aralığında eğim tespit edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık %61'i, %30 ila %50 eğim aralığındadır. Arazi yapısı incelendiğinde kuzey yönde en yüksek kot 210 m, güneyde ise

75 m olarak tespit edilmiştir. Kot kuzey ve batı yönlerden güney ve doğu yönlerine doğru düşmektedir. Dalgalı arazi yapısı nedeniyle batıdan doğuya doğru coğrafi olarak vadi ve sırt oluşumları gözlenmektedir. Parselin doğu sınırına yakın konumda kuzeydoğu, güneybatı istikametinde kış dönemlerinde akan bir dere mevcuttur. Parselin içerisinde birisi güney kısımda, diğeri kuzey kısımda olmak üzere iki tane vadi tabanı bulunmaktadır. Vadi tabanlarından akan yağmur suları taşınmazın doğu sınırındaki dereye ulaşmaktadır. Planlama alanına ulaşım Mahmutlar mahalle merkezindeki Naula Antik Kenti'nin kuzeyinden geçen Keşbeleni Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu yol genişliği Mahmutlar merkezde imar planı kararıyla 12 m olarak belirlenmiş olmakla birlikte plan sınırından itibaren kadastro yolu niteliğinde olup plana konu 1845 parselde kadastro yolu sonlanmaktadır. Yolun parselden geçen kısmı kamuya açık olmakla birlikte özel yol niteliğindedir. Asfalt kaplama olan bu yol kuzey yönünde parselin batı sınırından geçerek aynı zamanda Alanya'yı Konya ve Karaman illerine bağlayan karayolu niteliğindeki Kılıçarslan Caddesi'ne bağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde elektrik, su, telefon ve internet altyapısı bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



Şekil 3. Taşınmaz eğim analizi

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarih ve 2913627 sayılı Makam Olur'u ile onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022-532 sayılı kararı ile onaylanan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha) olarak planlıdır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

Parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Taşınmaza en yakın konumdaki 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı yaklaşık 200 m batısında yer alan 1882 no.lu parselde yer almaktadır. Bu parselde planlama Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılmıştır. Onaylanan ve halen inşaat faaliyetleri devam eden taşınmazın kuzeyi ticaret-turizm alanı, güneyi ise orta yoğun gelişme konut alanı (E:1.00, Yençok: 18.50 m) olarak planlıdır.

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Alanya ilçesi Antalya ilinin güneydoğusunda ekonomik olarak tarım, inşaat ve turizm sektörlerinin yoğun olduğu önemli ilçelerdendir. TÜİK 2022 yılı verilerine göre 364.180 kişilik nüfusu ile en yüksek nüfusa sahip 3 üncü ilçedir. Mahmutlar Mahallesi ise Alanya ilçe merkezinin yaklaşık 10 km güneydoğusunda, inşaat ve tarım yoğun ekonomik yapıya sahip mahallelerdendir. 50.034 kişilik nüfusa sahip olan Mahmutlar yerleşimi, Alanya'nın en büyük mahallesi durumundadır. Mahalle nüfusu her yıl düzenli olarak Türkiye, Antalya ve Alanya nüfus artış hızının üstünde bir hızla artmaktadır. Mahalle, çoğunluğu yabancılardan olmak üzere yoğun bir dış göç baskısına maruzdur. Bu nedenle mevcut konut yapıları yetersiz geldiğinden yoğun bir yapılaşma talebi mevcuttur. Mahalle merkezinin neredeyse tamamı yapılaşmış durumda olduğundan konut üretimi kuzeydeki tepelere doğru kaymıştır. Bu nedenle inşaat sektörü ilçe ekonomisinin can damarı niteliğindedir. Planlı ve nitelikli yapılaşmanın sağlanması ve mahalle genelinde eksikliği hissedilen konut alanlarının üretimi amacıyla üst ölçekli

planlarda kentsel gelişme alanı olarak planlanmış olan 1845 parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yapım çalışmaları başlatılmıştır.

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanan "Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, 1845 Parseli Kapsayan 18.59 ha Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 02.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan raporun "İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi" başlığı altında tespit edilen bulgular özetle şu şekildedir:

Arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, jeoteknik amaçlı sondajlar, düşey elektrik sondajları, mikrotremör çalışmaları, rezistivite çalışmaları, masw-kırılma çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının hâkim litolojiyi, alanın tamamına yakın bir bölümünde tespit edilen **Payallar Formasyonu (E3oş)**'na ait koyu gri-yeşilimsi renkli, orta derecede aliterasyona uğramış, çok kötü kaliteli, düşük dayanımlı kalsit ara katkılı şist birimleri oluşturmaktadır. Ayrıca alanın kuzeybatı bölümü ve güneybatı bölümünde **Cebireis formasyonu (E2mr)**'ait Bej-kahve renkli, rekristalize kireçtaşı bantları içeren şist birimler mevcuttur.

İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılırken birimlerin hidrojeolojik, jeolojik-jeoteknik, topoğrafik, litolojik, mühendislik özellikleri, afet oluşturma riskleri ve bölgenin deprem durumu gibi faktörler dikkate alınmıştır. Yapılacak planlama çalışması ile "Konut Amaçlı Uygulama İmar Planı" uygulanması planlanmaktadır. Bu doğrultuda inceleme alanının yerleşime uygunluğu 1 kategoride tanımlanmış olup; *Önlemlili Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından başlığı altındaki; Önlemlili Alanlar -2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar* kategorisinde değerlendirilmiştir.

Yerleşime uygunluk, bir kategoride değerlendirilmiş olup inceleme alanındaki zemine bağlı önlemlerin yanında özellikle DSİ görüşü kapsamında gerekli önlemler de planlama öncesinde ayrıca alınmalıdır. *Önlemlili Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar* litolojik olarak; Üst kambriyen yaşlı Payallar Formasyonu (E3oş) ve Cebireis formasyonu (E2mr) na ait şist birimlerin bulunduğu ve topoğrafik eğimin genel olarak %0-90 arasında olduğu alanlardır.

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

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyuları sonucu yer altı sularının inceleme alanının tamamında 3 ila 8 m aralığında gözlemlendiği tespit edilmiştir.

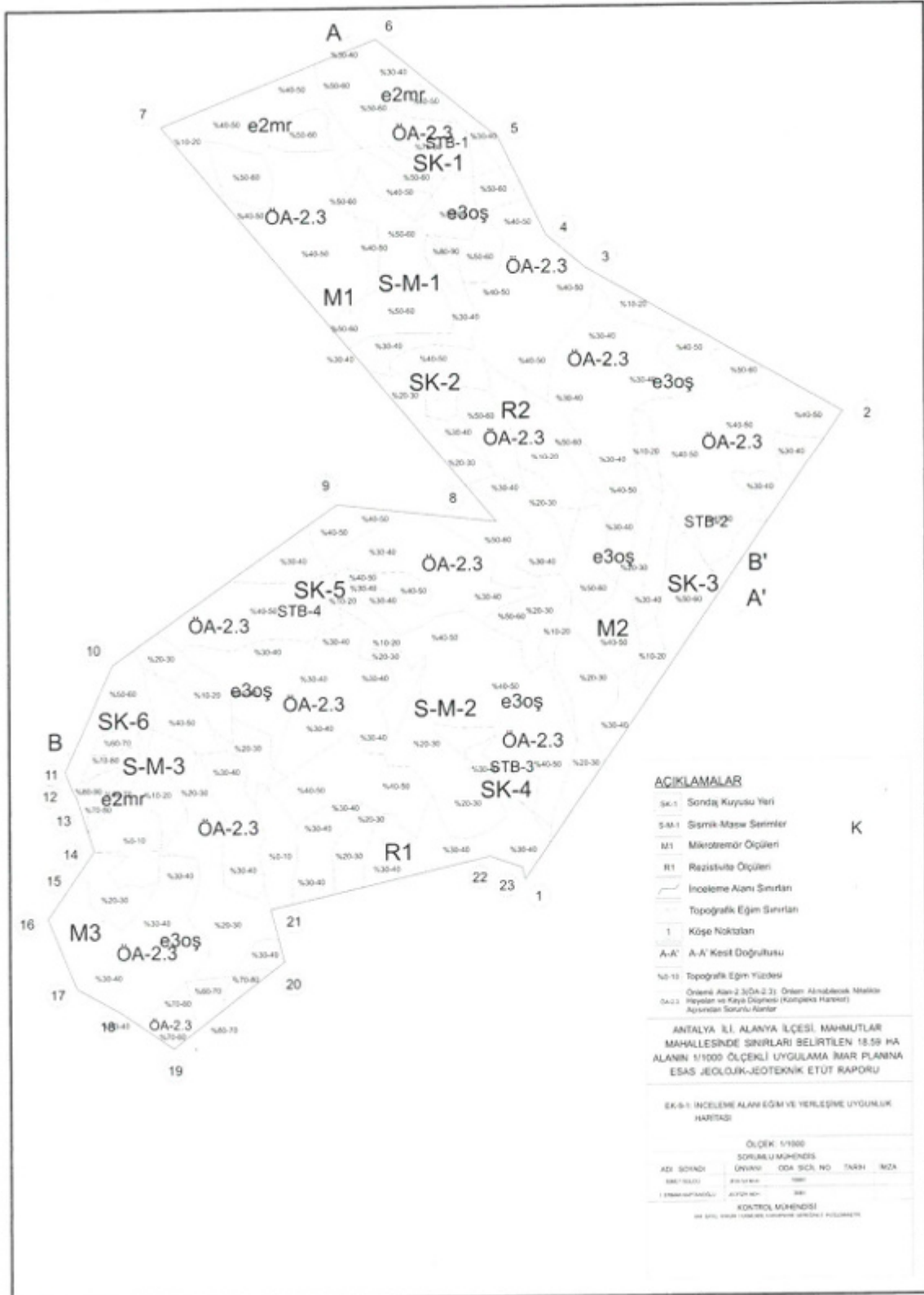
İnceleme alanında topoğrafik eğimin %20'den fazla olan kesimlerinde kaya birimlerin ayrışmış, kırıklı ve çatlaklı karakterde olması, RQD (%) değerlerinin %0-17 ve

TCR (%) değerlerinin %6-20 aralığında olması kaya birimlerin çok ayrılmış (W4) olması, yer yer gömülü, yer yer serbest askıda, çatlaklı kırıklı şist birimlerin gözlenmesi ve topoğrafik eğimin yüksek olması nedeniyle mevcut ve derin kazılarda stabilite problemleri oluşabileceği dikkate alınarak alanın tamamı, "Önlemler Alan-2.3 (ÖA-2.3): *Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar*" olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite problemleri yaşanmaması için mevcuttaki veya sonradan açılan şevlerin yatırılması, kademe oluşturulması gibi yöntemlerle eğim değerlerinin düşürülmesi, şevlerin uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir.
- Serbest, yarı gömülü, askıdaki kaya blokları ile derin kazılarda ortaya çıkabilecek kaya blokları ıslah edilerek ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- 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.
- Doğal şevler ile kazı ile oluşturulmuş yapay şevlerde kinematik analizler yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemler yapılaşma öncesinde (betonarme istinat, ankrajlı-destek kirişli esnek dayanma yapıları vb. önlemler) alınmalıdır. Kazılar sırasında çevre parsellerde yamaç ve şev duyarlılığını bozucu davranışlardan da kaçarak yapılaşma öncesi koruyucu önlemlerin alınması uygun olacaktır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde, stabilite analizleri ayrıntılı olarak yamaçlar boyunca yapılmalıdır. Doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile temellerin oturduğu seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.
- Mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı su seviyesi ve yer üstü sularının tamamının inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak planlama aşamasında ve sonrasında drenaj hattı vb. gibi yöntemlerle ortamdaki uzaklaştırılarak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin olarak Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı Genelgesi esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün

ve 30364 sayılı Resmî 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.

- Yukarıda sıralanan tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.



Şekil 5. Planlama konusu alana ait eğim ve yerleşime uygunluk haritası

Planlama öncesinde 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli planlar onaylanırken esas alınan İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü dikkate alınmış, ilave olarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü, ASAT Genel Müdürlüğü, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. (BOTAŞ), Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, DSİ 13. Bölge Müdürlüğü, Elektrik Üretim A.Ş. (EÜAŞ) Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü, TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü, Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. (AKEDAŞ), İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü görüşlerine başvurulmuştur.

- AKEDAŞ'ın bila tarih ve bila sayılı görüşünde ekteki haritada gösterilen konumlarda, yola cepheli, 3 adet 5x10 m ebatlarında trafo yeri planlanması istenmiştir.
- EÜAŞ Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-21213826-754[754]-737895 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılacak alanın İşletme Müdürlüğü uhdesindeki tesislerle ilişkisi bulunmadığı bildirilmiştir.
- TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-1633964 sayılı yazısında, planlama alanına isabet eden bir tesisin bulunmadığı ve planlama aşamasında herhangi bir proje bulunmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih, E-79545921-165.02.04-3377097 sayılı ilk yazısında; Alanya Müze Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı doğrultusunda 1848 parsel numaralı taşınmazda "konut alanı" amaçlı imar planı hazırlanmasında 2863 sayılı yasanın kültür varlıklarına ilişkin hükümleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İfadesi yer almaktadır. Ancak daha sonra gelen bila tarih ve E-79545921-165.02.04-3806917 sayılı düzeltme yazısında ise 1845 parselin kuzey doğu kısmında, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.07.2018 tarih ve 8078 sayılı kararıyla koruma alanı sınırları güncellenen iki adet kültür varlığının koruma alanlarının kısmen görüş istenen alan içerisinde kaldığı tespit edildiği bildirilmiştir. Bu kapsamda 1845 parselde "konut alanı" yapılması amaçlı hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına söz konusu kültür varlıkları ile koruma alanı sınırlarının işlenmesi ve oluşturulacak plan kararlarıyla birlikte Koruma Kurulunda değerlendirmek üzere Müdürlüğe iletilmesi gerektiği bildirilmiştir.
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 19.01.2023 tarih ve E-71521351-308.99-3400979 sayılı yazısında taşınmazın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-27588883-265.99-7195588 sayılı yazısında, söz konusu parselin 3116 ve 6831 sayılı yasanın 1. maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığı, aynı yasa ile değişik 2. ve 2/B maddesi

ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilerek imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- ASAT Genel Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarih ve E-41448499-045.01-107670 sayılı yazısında, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulması;

Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmaması, sızdırmazlığın tam olarak sağlanması ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atığın alıcı ortamlara bırakılmaması;

Evsel nitelikli atık suların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık su arıtma tesislerine taşınması, katı atıklar için gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yer altı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmamasının sağlanması;

Görüş sahasında bulunan içme suyu ana şebeke iletim hattının korunması (iletim hattının sağından ve solundan en az ikişer metre çalışma boşluğu bırakılması) veya içme suyu iletim hattı için alternatif yol güzergahının oluşturulması gerektiği bildirilerek yukarıda ifade edilen hususlarla birlikte mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla yapılacak olan çalışmanın uygun olduğu bildirilmiştir.

- BOTAŞ'ın bila tarih ve 26106802-622.02-E.2682285 sayılı yazısında, taşınmazda, kuruluşları tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-305.99-5664053 sayılı yazısında, taşınmazın 383sayılı Kanun Hükmünde Kararname Hükümlerinin uygulandığı 2872 sayılı Çevre Kanununun 9.Maddesine göre Bakanlar Kurulunca karara bağlanan "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı,

Alan üzerinde toplu konut projesi yapılmasının planlanması durumunda kapasitesi yönünden Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümleri kapsamında değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğüne (ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü) müracaat edilmesi gerektiği,

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında görüş istenilen alanın bulunduğu bölgede "Kentsel Gelişme Alanı" kullanım kararı getirildiği,

Yapılmak istenilen imar planlarının, üst ölçekli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinin ilgili hükümleri ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren

yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, bahse konu alanda yapılacak projeler kapsamında "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar" başlığı altındaki hükümlere ve Suların Korunması ile İlgili Esasların belirtildiği 4. maddedeki hükümlere uyulması, söz konusu alanda yapılmak istenen proje kapsamında oluşacak her türlü atıksu ve atığın bertarafı ile ilgili olarak ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması, Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 35 inci maddesinde geçen hükümler gereğince; onaylanan planların kesinleşmesini takip eden on beş gün içerisinde İl Müdürlüğümüze gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

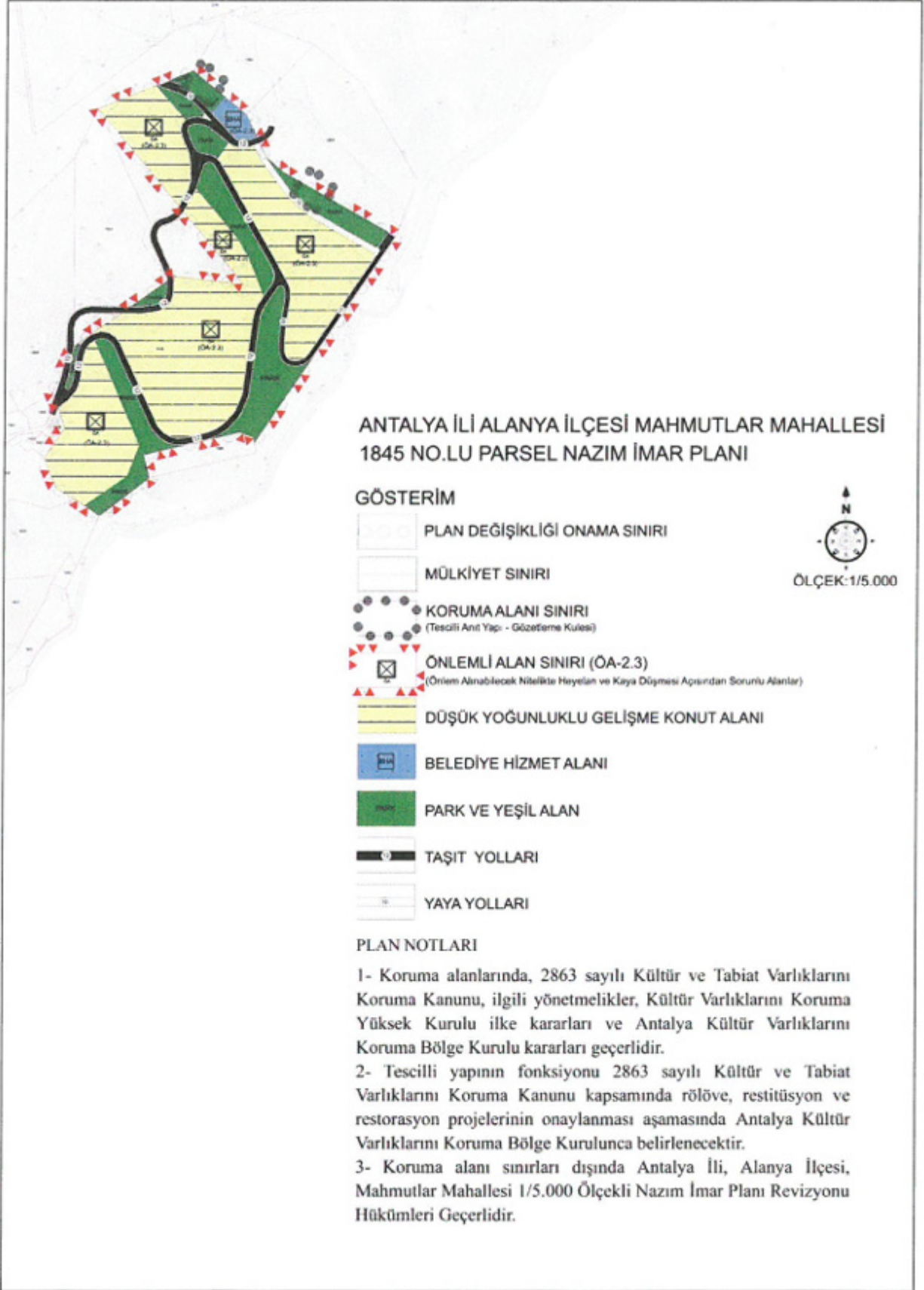
- DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-89404551-754-3174185 sayılı yazısında, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1845 parselde "Konut Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'nün 27.06.2005 tarih, P.İ.192-2062-6010 sayılı yazısında 1845 parsel no.lu taşınmazın marjinal tarım arazisi olması nedeniyle tarım dışı amaçlı kullanımının uygun bulunduğu bildirilmiştir.
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-48085086-952.01.04.04-464681 sayılı yazısında, 1845 parsel nolu alanda, 7269 Sayılı Kanun (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun) kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı, aynı yasa kapsamında tahsis edilmemiş ve/veya herhangi bir amaç için ayrılmadığı, söz konusu parsellerde yapılacak olan imar planı çalışmalarına altlık oluşturacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Afet işleri Genel Müdürlüğü) 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgeleri doğrultusunda hazırlanması ve ilgili kuruma onaylanması ve proje kapsamında yapılacak olan her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması şartı ile söz konusu plan çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.02.2023 tarih ve E-38926174-769-209982208 sayılı yazısında, bahse konu taşınmazın Müdürlüğün ve Bakanlığın herhangi bir yatırım ve projeleri kapsamında bulunmadığı bildirilmiştir.
- Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 05.01.2023 tarih ve E-100972979-754/1050952 sayılı yazısında İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergâhları dışında kaldığı için Konut Alanı amaçlı imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

Kurum görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve arazi çalışmaları neticesinde elde edilen arazi kullanım verilerinin sentezlenmesi sonucunda, 1/5.000

ölçekli nazım imar planı kararları üretilmiştir. Bu kapsamda Mahmutlar nazım imar planı ve en yakın planlı komşu parsel niteliğindeki 1882 no.lu parselde oluşturulan ulaşım sistemi birlikte analiz edilmiş ve bu planlar ile uyumlu olacak şekilde 1845 no.lu taşınmazın batısından geçmekte olan mevcut asfalt kaplama yol ASAT içme suyu hattı da dikkate alınarak 12 m kesit genişliğinde trafik yolu olarak önerilmiştir. Planlama alanının iç kesimlerine servis vermesi amacıyla eğim olarak en uygun konumdaki iki adet vadi tabanının yamaçlarından geçecek şekilde yine 12 m kesit genişliğine sahip araç yolu oluşturulmuştur. Askı şeklinde öngörülen bu yolun taşınmazın güney batısından itibaren, vadi yamacını takip edecek şekilde arazi eğimiyle uyumlu olarak doğudaki dereye doğru, oradan da arazinin içine servis vererek kuzeydeki vadinin yamacından geçecek şekilde devamlılığı sağlanmıştır. Ayrıca alanının doğu kısımlarına servis sağlaması amacıyla otopark ile sonlanan 10 m genişliğinde trafik yolu oluşturulmuştur. Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve kısmen planlama alanına dâhil olan koruma alanı sınırları ilgili kurum görüşünde belirtilen koordinatlar doğrultusunda plana aktarılarak bu alanlara ulaşım sağlanması amacıyla kuzeyde 10 m genişliğinde trafik yolu, kuzeydoğuda ise arazi eğimi nedeniyle 10 m genişliğinde yaya yolu oluşturulmuştur. Anıt fişlerine göre Roma döneminde moloz taş ve harç kullanılarak inşa edilmiş olan ve hâlihazırda büyük oranda yıkılmış vaziyetteki gözetleme kulesi kullanımlı tescilli yapılar anıt yapı olarak plana işlenmiş ve plan notları eklenmiştir. Gözetleme kulelerinin bulunduğu alanlar kamu mülkiyetine geçmesi amacıyla planda park alanı olarak önerilmiştir. Ayrıca alanın güney ve kuzeyindeki vadiler yapılaşmaya kapatılarak, olası yağmur suyu taşkınlarından dolayı zarar oluşmaması amacıyla park ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Taşınmazın kuzey kısmında 12 m genişliğinde önerilen yol ile koruma alanı arasında kalan bölge ise kamu hizmetlerinin etkin ve verimli olarak götürülebilmesi amacıyla belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda önlemler alan olarak belirlenen alan sınırları ÖA-2.3 simgesiyle plan üzerine aktarılmıştır. Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planında geri kalan kısımlar düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanları için çevre parsellerde belirlenmiş olan 1.00 Emsal oranı esas alınarak nüfus hesabı yapılmıştır. Nazım imar planı ile önerilen konut alanı yüz ölçümü ve oluşan toplam inşaat alanı 117.114 m²'dir. Ortalama mesken büyüklüğü 100 m² olarak, ortalama aile büyüklüğü TÜİK Antalya verileri dikkate alınarak 3 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu kabullere göre planlama alanının tamamının yapılaşması durumunda barındıracağı nüfus 3.513 kişi olarak hesaplanmıştır. Parselde ikinci konut tarzında yapılaşma gerçekleşeceğinden park alanına ve belediye hizmetlerine ihtiyaç olacağı varsayılarak yeterli miktarda açık yeşil alan ve belediye hizmet alanı önerilmiştir. Ayrıca gerek koruma alanına ilişkin olarak gerekse koruma alanı dışında kalan bölgeler için plan notları oluşturulmuştur.

Arazi Kullanım Tablosu	
Fonksiyon	Yüz Ölçümü (m ²)
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	117.114
Belediye Hizmet Alanı	2.657
Park Ve Yeşil Alan	40.200
Yollar	25.979
Toplam	185.950

Not: Planlama alanı nüfusu 1.00 emsal oranı, 100 m² ortalama mesken büyüklüğü ve 33.3 m² kişi başı inşaat alanı kabulleriyle 3.513 kişi olarak kabul edilmiştir.



Şekil 6. Öneri Nazım İmar Planı