



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



210

Sayı : E-90852262-105.03-335300

08.11.2023

Konu : Alanya, Demirtaş Mahallesi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Kuzeyi
1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisi'nin 01.11.2023 tarih ve 297 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı Kuzeyinde kalan alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Barış SOYKAM
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

Ramazan DEMİR
Başkan a.
Genel Sekreter V.


Ek: - 1/1000 ölçekli UİPD- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: NgKcs4-IHdfqr-q7gaq0-EggiTM-DnGwCFO9 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	01-11-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		297	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 27-10-2023 E.7731

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.10.2023 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü; Demirtaş Mahallesi Koruma Alanlarının Kuzeyinde Kalan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; ekteki şekli ile değiştirilerek oybirliği ile uygun görülmüştür., şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

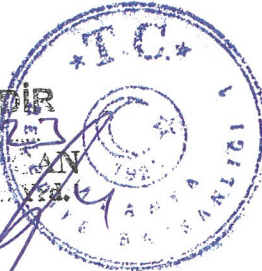
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

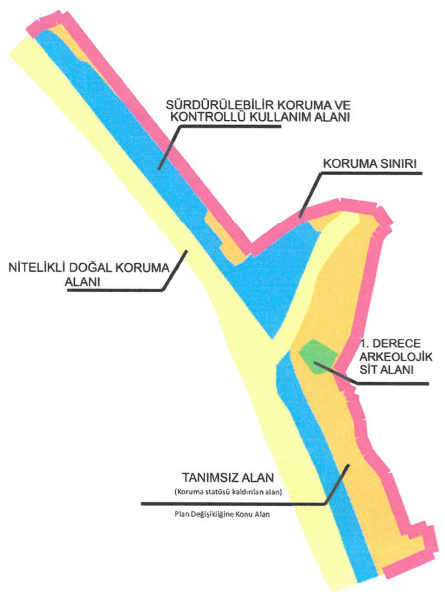
Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

ASLI GİBİDİR
03.11.2023
Hasan ERGİN
Belediye Başkanı



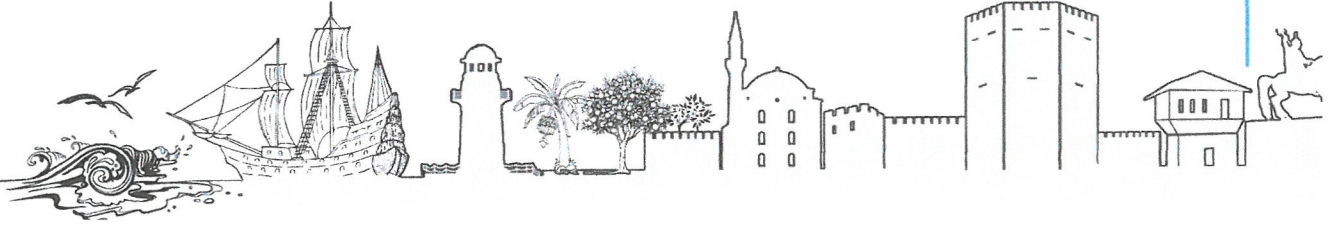


Öneri 1/1000 Ölçekli Demirtaş Mahallesi Koruma Alanlarının Kuzeyinde Kalan Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
-  OTEL ALANI
-  GÜNEYBİRLİK TESİS ALANI
- 

PLAN NOTU:
 1- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne 04.01.2023 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
 2- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Demirtaş Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.
 3- Plan üzerinde gösterimi yapılan 'Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı' bilgi amaçlı plana işlenmiş olup koruma amaçlı İmar planı revizyonu yapılarak plana işlenmesi zorunludur.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM
ALANI KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Ada/Parsel: 0/0

Pafta Numarası: P28A09C4A- P28A09D1B- P28A09D2A-
P28A09D2B- P28A09D2C- P28A09D2D- P28A09D3B

Açıklama: Koruma Alanı Statüsü Değiştirilen Alanlarda
Uygulamaların Devam Ettirilebilmesi Amacıyla Plan Değişikliği
Yapılmaktadır.

Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi
Sürdürülebilir Koruma Ve Kontrollü Kullanım Alanı
Kuzeyinde Kalan Alana İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği
Açıklama Raporu

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, : P28A09C4A - P28A09D1B - P28A09D2A - P28A09D2B - P28A09D2C - P28A09D2D - P28A09D3B numaralı 1/5000 Ölçekli paftalarda, yaklaşık 23,7 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Demirtaş Mahallesinden geçen D400 Karayolunun kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi





Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi

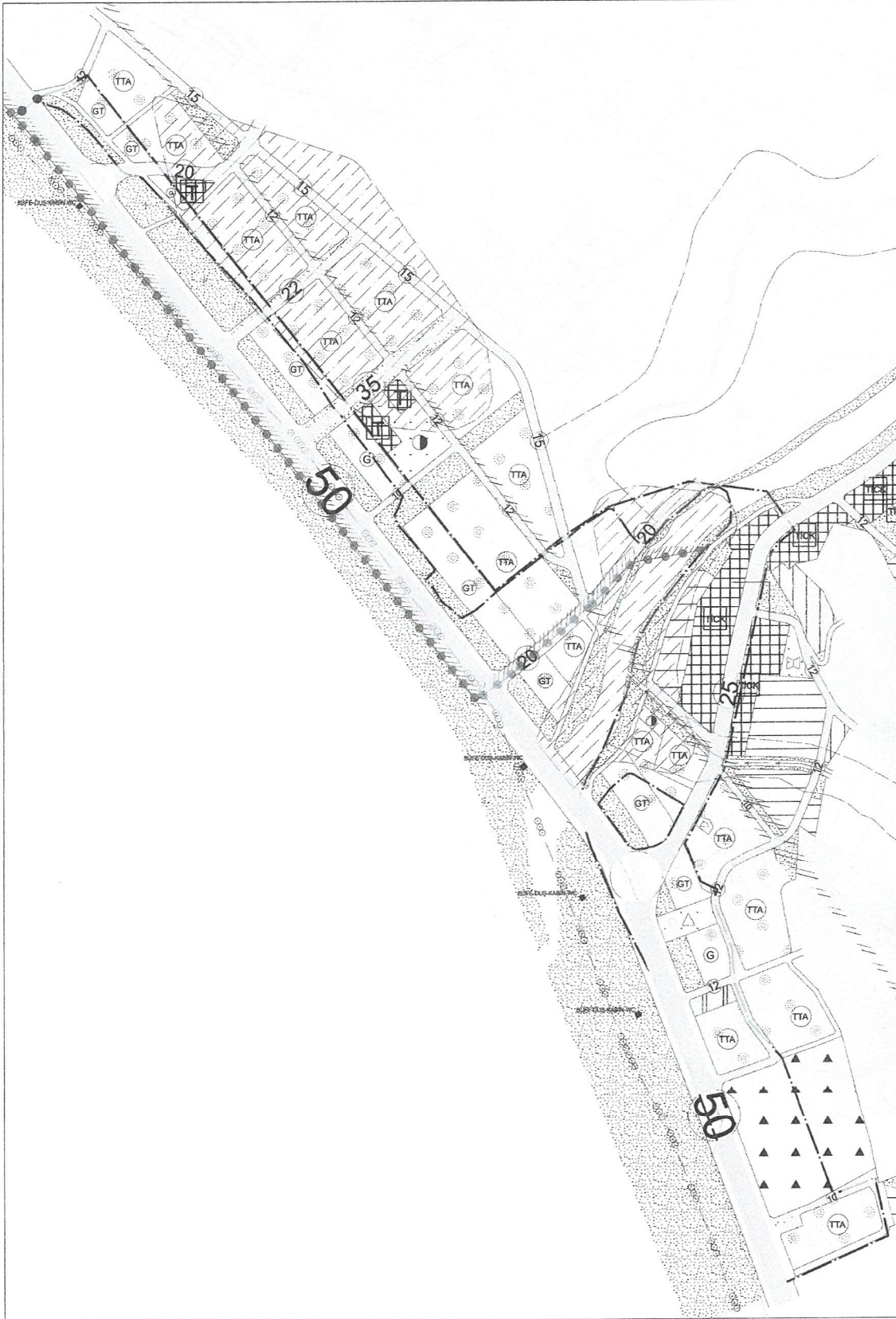
2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alanı da içerisinde alan Syedra antik kenti ile Kahyalar kumsalı arasında kalan bölge Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.04.1999 tarih ve 4197 sayılı kararı ile nesli tükenen kaplumbağa türlerinin yüksek yuvalama yoğunluğuna sahip alanlardan olduğundan 1. derece doğal sit alanı olarak belirlenmiştir. Ancak bahsi geçen bölgede idare mahkemesi kararı ile belirlenen 1. derece doğal sit alanı kararı iptal edildiğinden, Koruma Bölge Kurulu'nun 27.02.2003 tarih ve 301 no'lu toplantısında yeniden sit derecesi belirlenmesine ilişkin gündem oluşmuştur. Aynı tarih 5763 sayılı koruma kurulu kararı ile Yeşilöz, Uğrak ve Keşefli Köyleri sınırlarında kalan bölgeler 3. derece doğal sit alanı olarak ilan edilmiştir. Keşefli, Yeşilöz ve Uğrak Köylerinin 3. derece doğal sit alanı ilan edilmesini takiben Mülga Demirtaş Belediyesi'nce de Demirtaş ile Seki Köyü arasında kalan bölgenin de 1. derece doğal sit alanı kararının değiştirilmesi talep edilmiştir. Mülga Demirtaş Belediyesi'nin talebi üzerine Koruma Bölge Kurulu'nun 16.02.2006 tarih ve 827 sayılı kararı ile; Demirtaş mücavir alanı içerisinde kalan Seki köyü-Syedra Antik Kentinden başlayarak belde sınırları içerisinde devam eden alanın, idari mahkemesi kararı gereğince, kurul tarafından 27.02.2003 tarih ve 5763 sayılı 3. derece doğal sit alanı olarak ilan edilen alanın (Yeşilöz, Uğrak Köyleri ile Kahyalar (Gazipaşa) Beldesi sınırlarını kapsayan alan) devamı niteliği olduğundan 3.derece doğal sit alanı olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.

Plan değişikliğine konu alanı da içerisinde alan bölgenin güneyinde kalan alanların 3. Derece doğal sit alanı olarak belirlenmesinin ardından bölgede mülga Demirtaş Belediyesi'nce koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları yaptırılarak Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na ve Mülga Demirtaş Belediyesi'nce onaylanarak kesinleşmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 11.09.2023 tarih ve 678 numaralı kararı ile onaylanmış olan Demirtaş Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Şekil 3'te verilmiştir.



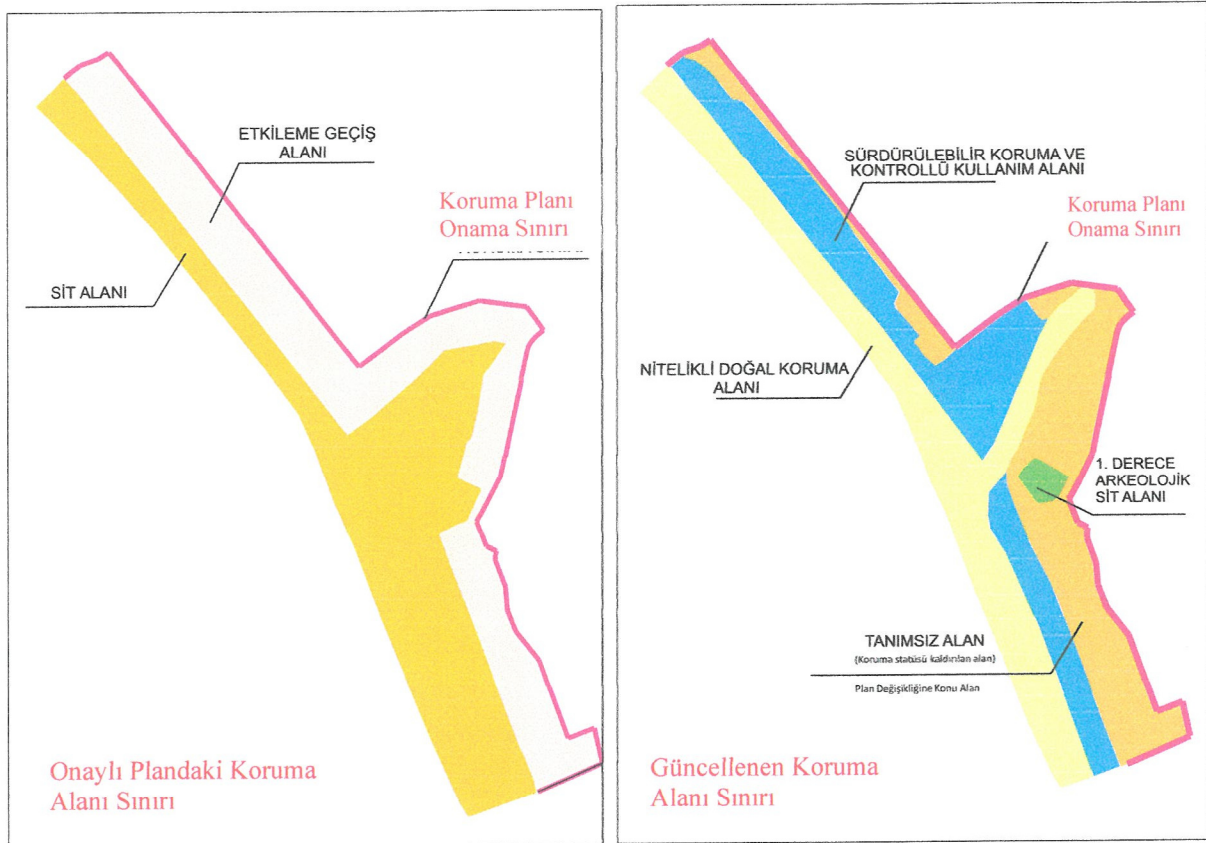


Şekil-3 Demirtaş Mahallesi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan onaylı planlarda koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planı sınırları içerisinde kısmen sit alanı sınırları içerisinde kısmen ise etkileme geçiş alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgede onaylı plana göre imar uygulamaları tamamlanmış ancak yapılaşma henüz başlamamıştır. Bölgede yapılaşma yok denecek kadar azdır.

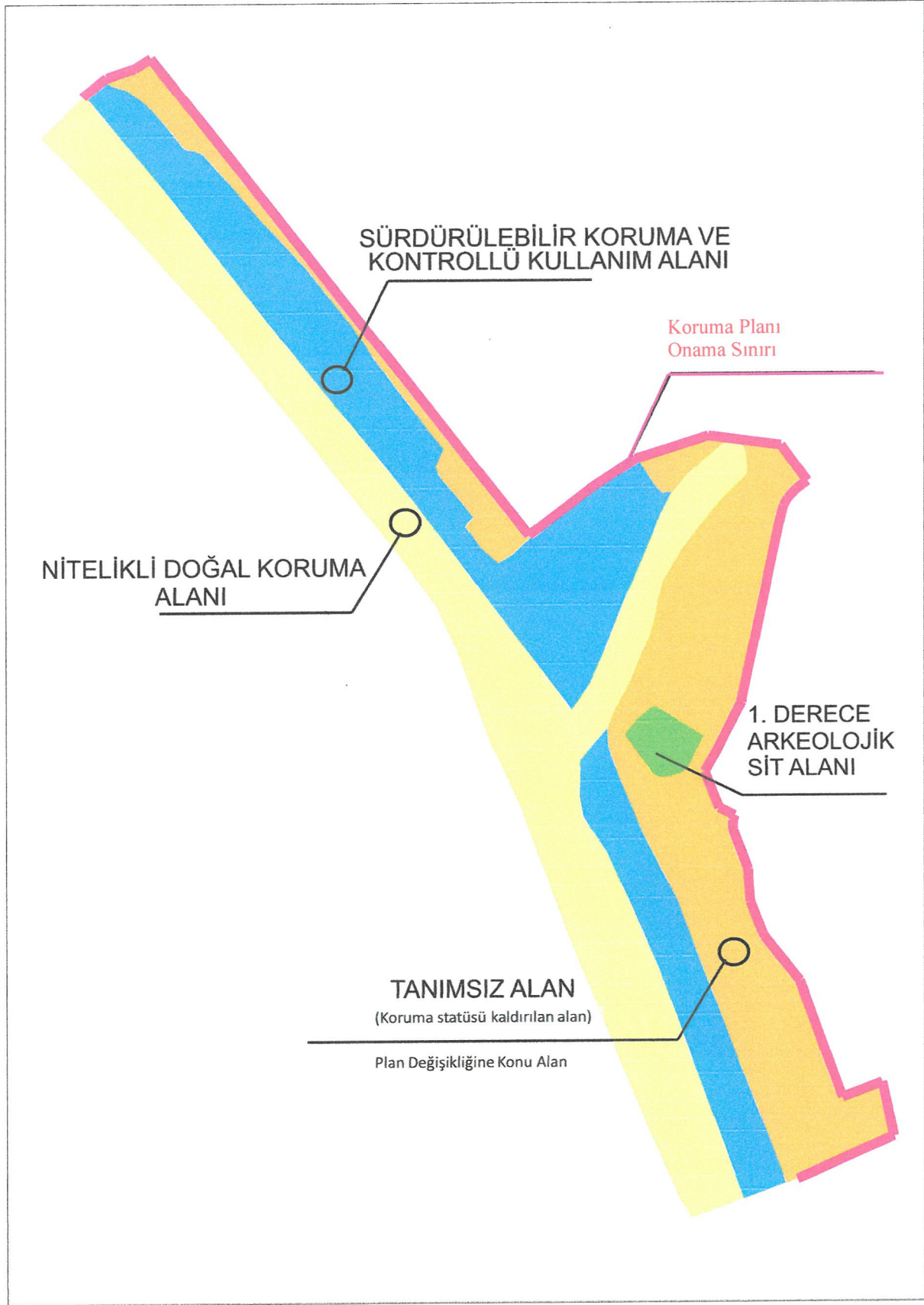
Süreç içerisinde doğal sit alanlarında yetki Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na geçmiştir. Çevre Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca doğal sitlere ilişkin ülke genelinde güncellemeler yapılmıştır. Yapılan doğal sit alanlarına ilişkin güncelleme ile Demirtaş Mahallesi sınırları içerisindeki 3. Derece Doğal Sit Alanı sınırları da değiştirilmiştir. Alanda 3. Derece sit alanı sınırı küçültülmüş ve nitelikli doğal koruma alanı olarak tescil edilmiştir. Etkileme geçiş alanı ise daraltılarak vasfı sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak tescil edilmiştir. Planlı alan içerisindeki 3. Derece sit alanı büyüklüğü 30,7 ha büyüklüğünde iken Nitelikli Doğal Koruma Alanı ise 24.2 ha büyüklüğündedir. Etkileme geçiş alanı büyüklüğü 31,5 ha büyüklüğünde iken sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı 15,5 ha büyüklüğündedir.



Şekil 4- Onaylı Plandaki Sit Alanı Ve Etkileme Geçiş Alanı Sınırı – Güncellenen Koruma Sınırları

Koruma alanlarının güncellenmesi ve sınırlarının değişmesi ile alan küçülmüş daha önce koruma amaçlı imar planı sınırları içerisinde iken yeni koruma sınırları dışında kalan bir bölge ortaya çıkmıştır. Onaylı planda iki bölgeden oluşan sit alanı ve etkileme geçiş alanı yeni güncelleme ile nitelikli doğal koruma alanı ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanı olarak yine iki bölgeden oluşmaktadır. Ancak sınırları öncekine göre küçülmüştür.





Şekil 5- Güncellenen Koruma Sınırları ve Koruma Alanı Dışında Kalan Alanlar (Turuncu İle Gösterilmiştir.)

Koruma Alanı Statüsü kaldırılan yaklaşık 23,7 ha alan onaylı planlarda koruma planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak söz konusu alana ilişkin Alanya Belediyesi'nce Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne görüş sorulmuştur. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce ocak 2023 tarih E-66240919-252.03.03-5663060 sayılı yazısında söz konusu alanların doğal sit alanı sınırları dışında kaldığına ilişkin görüş bildirmiştir.

Koruma alanı statüsü kaldırılan bu alanlarda koruma planları hükümlerinin geçerliliğini yitirmiş olması nedeni ile plan bütünlüğü bozulmadan yalnızca koruma sınırlarının kaldırılması ve koruma amaçlı imar planı hükümleri yerine Demirtaş Mahallesi imar planı hükümleri ile iş ve işlemlerin devam ettirilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu amaçla 23,7 hektar alanda imar planı değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer yer yapılar bulunmakla beraber alan geneli boş ve atıl vaziyettedir. Plan değişikliği Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesinde bulunan koruma alanlarının kuzeydoğusunda bulunan alanı kapsamaktadır. Alan büyüklüğü yaklaşık 23,7 ha dır.



Şekil 6. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan hakkında Alanya Belediyesi ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü arasında geçen yazışmalara istinaden, Alanya Belediyesi'nin 16.01.2023 tarih ve E-43278805-622.03 sayılı yazısında; Mülga Demirtaş Belediyesi'nin 01.09.2010 tarih ve 52 nolu meclis kararı ile onaylanmış ve Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma bölge Kurulunun 28.12.2010 tarih ve 4748 sayılı kararı ile uygun bulunan Demirtaş Beldesi 3. Derece Doğal Sit Alanı ve Etkileme Geçiş Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında koruma planı sınırları içerisinde kalan 23.7 hektar alanın koruma statüsünde kalıp kalmadığı hususunda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünden görüş istenmiştir.

Alanya Belediyesi'nin ilgili yazısına istinaden Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ocak 2023 tarih E-66240919-252.03-5663060 sayılı cevap yazısında 23.7 hektarlık alanın doğal sit alanı dışında kaldığına ilişkin görüş bildirilmiştir.

Uygulamada sorunların oluşmaması ve artık koruma alanı statüsü kaldırılan bu alanlarda mekânsal kullanım kararları değiştirilmeksizin yalnızca koruma sınırları kaldırılmış ve koruma sınırları dışında onaylı plandaki plan hükümleri ile iş ve işlemlere devam edilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

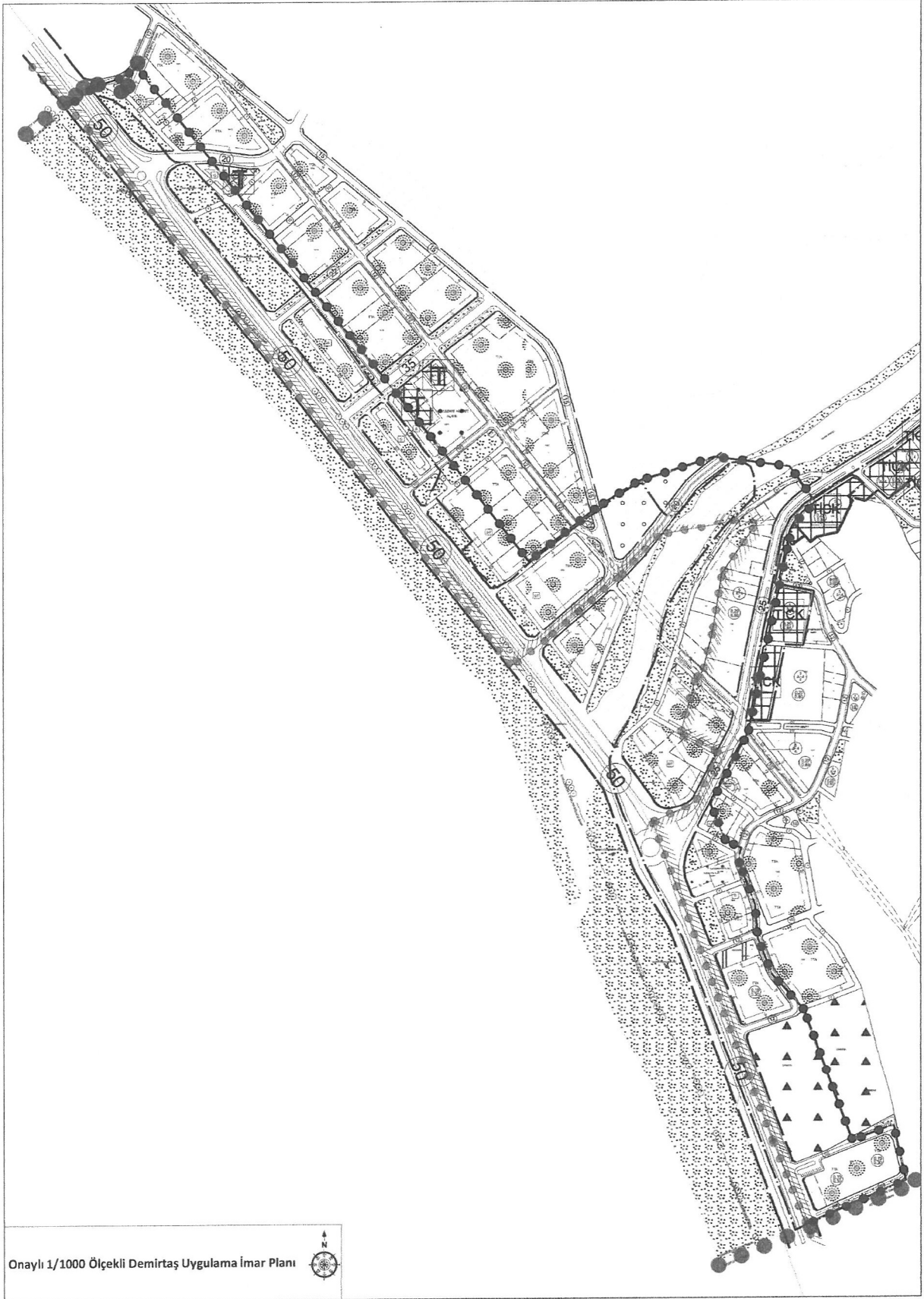
Yapılan bu plan değişikliği ile Demirtaş Mahallesi içerisinde geçen 25 metrelik taşıt yolu etrafı yol boyunca Ticaret + Konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği onama sınır içerisinde 25 metrelik yolun kuzeybatısında kalan kısmı mevcut düzene uyulması amacı ile Ticaret + Konut karma kullanım alanı olarak işlenmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile onaylı planda yer alan koruma amaçlı nazım imar planı plan sınırı, etkileme geçiş alanı sınırı ve sit alanı sınırları kaldırılmış plan üzerine güncel koruma sınırları sembolik olarak işlenmiş ve koruma alanı sınırları dışında kalan alana ilişkin aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

“PLAN NOTU:

- 1- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 04.01.2023 tarihinde onaylanan plana esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.**
- 2- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Demirtaş Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.**
- 3- Plan üzerinde gösterimi yapılan ‘Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı’ bilgi amaçlı plana işlenmiş olup koruma amaçlı imar planı revizyonu yapılarak plana işlenmesi zorunludur.”**



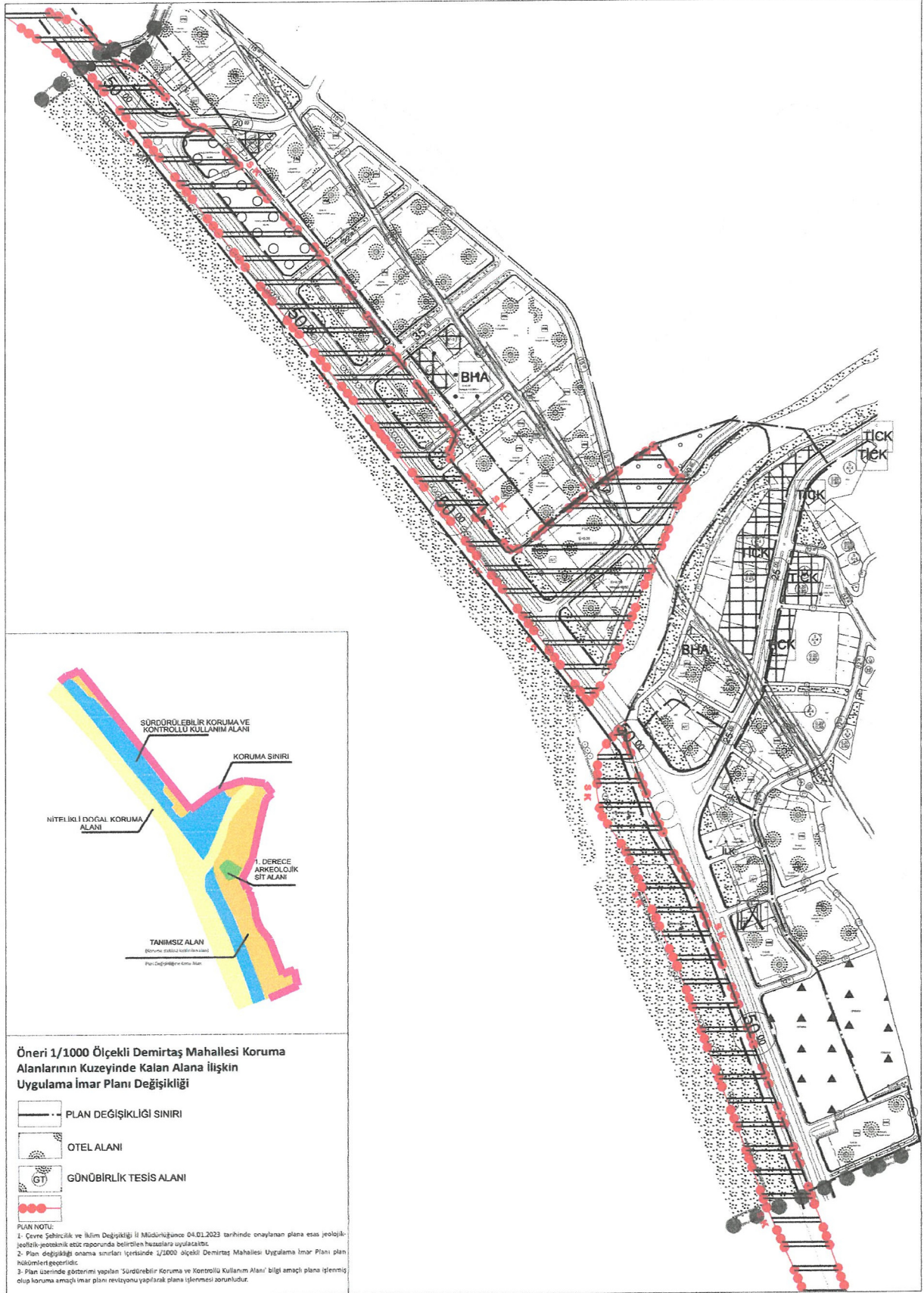


Şekil 7- Onaylı Demirtaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0858
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com



Şekil 8. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi Koruma Alanlarının Kuzeyinde Kalan Alana İlişkin Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 27.03.2023	Proje Kayıt No: 07-2023-058
Üye: ÖZCAN SARUHAN (5377)	
EDYKSPVN	
<small>Tukanda bilgileri verilen planlama işi istenene yetkili plancıdır. Odanıza kayıt ve tesciliniz bulunmadığı, işin koruması için odanızca beslenmişliği de kanıtlanıncaya kadar herhangi bir inceleme yapılmamıştır. İhtiva edilmemiş hususları, Üye Kayıt Sicil Çıktısı Belgesi ile izlenmelidir.</small>	

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dp No: 251103294 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 01.04.2023 Tarih
297 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı