



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

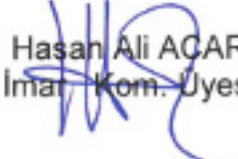
Tarih:31.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 58. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 439 sayılı kararıyla kabul edilen İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların kabulü doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 439 sayılı kararıyla kabul edilen İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların kabulü doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 367 ada 9 parsel ve 369 ada 8 parselin Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK) olarak planlanması kaydıyla 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 AÇAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
İNCEKUM MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Incekum Mahallesi

Ada/Parsel:

Pafta Numarası: O27-D-15-B

Açıklama: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan ve kabul edilen itirazlar doğrultusunda alt ve üst ölçekli planların uyumu kapsamında plan değişikliği yapılmaktadır.

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. 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, İncekum Mahallesi, O27-D-15 no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı D-400 Antalya-Mersin Karayoluna paralel konumdaki mevcut servis yolundan cephe alan parseller ile planlama alanının batı yönde sınırını oluşturan 12 m genişliğindeki İbrahim Bilgen Caddesi'nin doğu cephesindeki parselleri, planlama alanının doğu yönden sınırını oluşturan 15 m genişliğindeki caddenin batı cephesindeki parselleri ve Eski Antalya Alanya Yolu üzerindeki 102 ada 12 ve 13 no.lu parselleri kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü 4,7 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu bölgede 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği 13.05.2023 tarih ve 114 sayılı Antalya büyükşehir belediye meclis kararıyla onaylanmıştır. Askı müddeti içerisinde itiraz yapılmamıştır. Ardından aynı bölge için Alanya Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Alanya Belediye Meclisi'nin 03.05.2023 tarih ve 173, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 439 sayılı kararlarıyla onaylanmıştır. Onay kararının ardından askıya çıkarılan 1/1.000 ölçekli imar planı değişiklikleri 22.06.2023 tarihinde askıdan indirilmiştir. Askı müddeti içerisinde imar planına 4 adet itiraz yapılmıştır.

1. 14.07.2023 tarih, 43873 no.lu dilekçe ile evrak kaydına giren dilekçede 367 ada 5 parsel için önceden turizm ticaret konut alanı olarak planlı olan parselin bu hakkının plan değişikliği ile ellerinden alındığı ifade edilerek, önceki planda olduğu gibi yine turizm- ticaret- konut kullanım hakkının iade edilmesi istenilmiştir.

2. 18.07.2023 tarih, 44396 no.lu dilekçe ile evrak kaydına giren dilekçede 102 ada 1, 12 ve 13 parseller için önceden ticaret ve konut alanı olarak planlı bulunan parselin bu hakkının plan değişikliği

ile ellerinden alındığı ifade edilerek, önceki planda olduğu gibi yine ticaret- konut kullanım hakkının iade edilmesi ve kat adedinin arttırılması istenilmiştir.

3. 19.07.2023 tarih, 44727 no.lu dilekçe ile evrak kaydına giren dilekçede 369 ada 7 parsel için önceden turizm ticaret konut alanı olarak planlı olan parselin bu hakkının plan değişikliği ile ellerinden alındığı ifade edilerek, önceki planda olduğu gibi yine turizm- ticaret- konut kullanım hakkının iade edilmesi istenilmiştir.

4. 10.07.2023 tarih, 42765 no.lu dilekçe ile evrak kaydına giren dilekçede İncekum muhtar ve azaları tarafından mevcut planda 0.50 olan emsalin %100 oranında arttırılması istenilmiştir.

Yukarıdaki itirazların belediye meclisinde incelenmesi neticesinde ilk üç itiraz kısmen kabul edilmiş, yapılan düzenlemeye bağlı olarak bazı arterlerin kenarında plan bütünlüğü açısından ticaret konut kullanımının devamlılığının sağlanması için idare tarafından itirazlara ilave olarak düzenleme yapılması kararı alınmıştır. Dördüncü itiraz ise reddedilmiştir.

Önerilen plan değişikliği ile idare meclisi tarafından alınan karar gereği; 1/1000 Ölçekli uygulama imar planında 367 ada 5 ve 369 ada 7 parsellerin ticaret-turizm- konut alanı olarak planlanması ve D-400 Antalya Mersin devlet karayoluna paralel konumdaki servis yolu niteliğindeki mevcut yoldan cephe alan parseller ile itiraza konu 102 ada 12 ve 13 parsellerin ticaret- konut alanı olarak düzenlenmesi yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler aynı zamanda 1/5.000 ölçekli nazım imar planında da değişiklik yapılmasını gerektirdiğin, planlamada kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

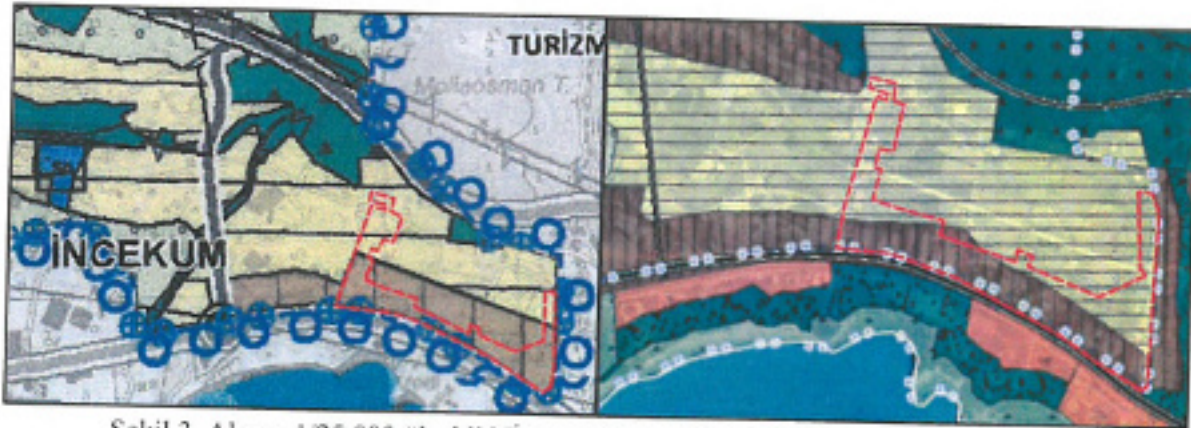
Plan değişikliği teklifine konu alan güneyde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu kuzeyinde kalan alan ve batıda İbrahim Bilgen Caddesi'nin doğusunda kalan mahallenin ilk yerleşim yerleri arasında olup, zemin dükkân üst kat konut kullanımlı olarak yapılaşmış durumdadır. Bölgede imar uygulaması tamamlanmış 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

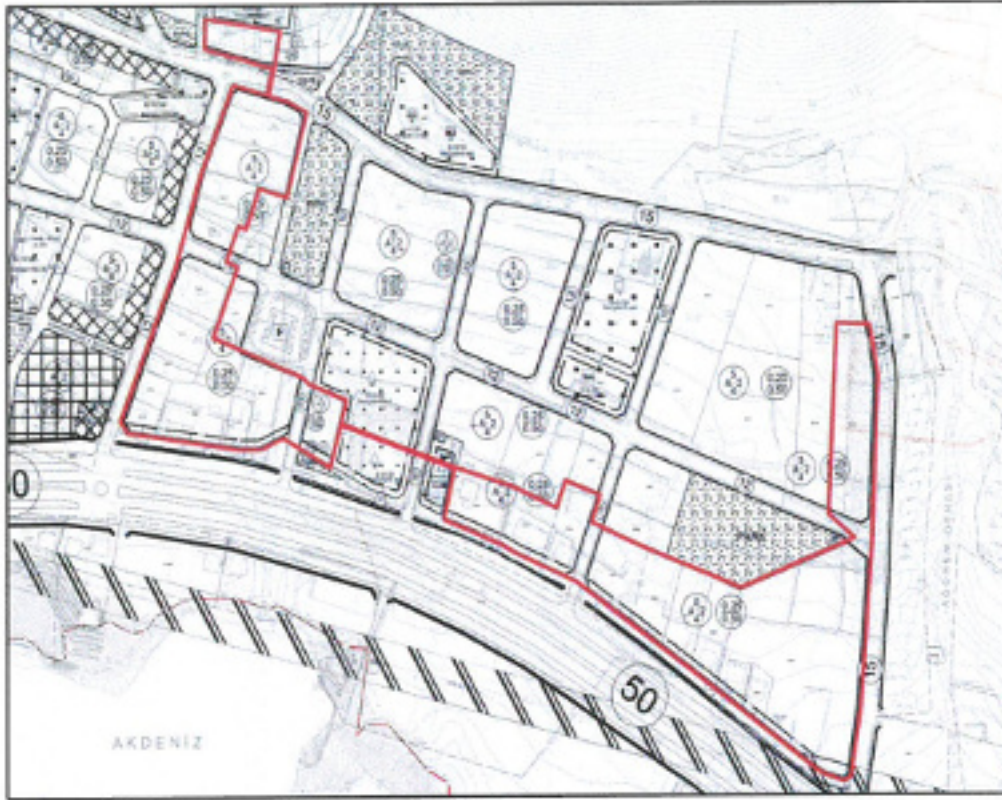
4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

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" ve "mevcut düşük yoğunluklu konut alanı" olarak tanımlanmıştır.

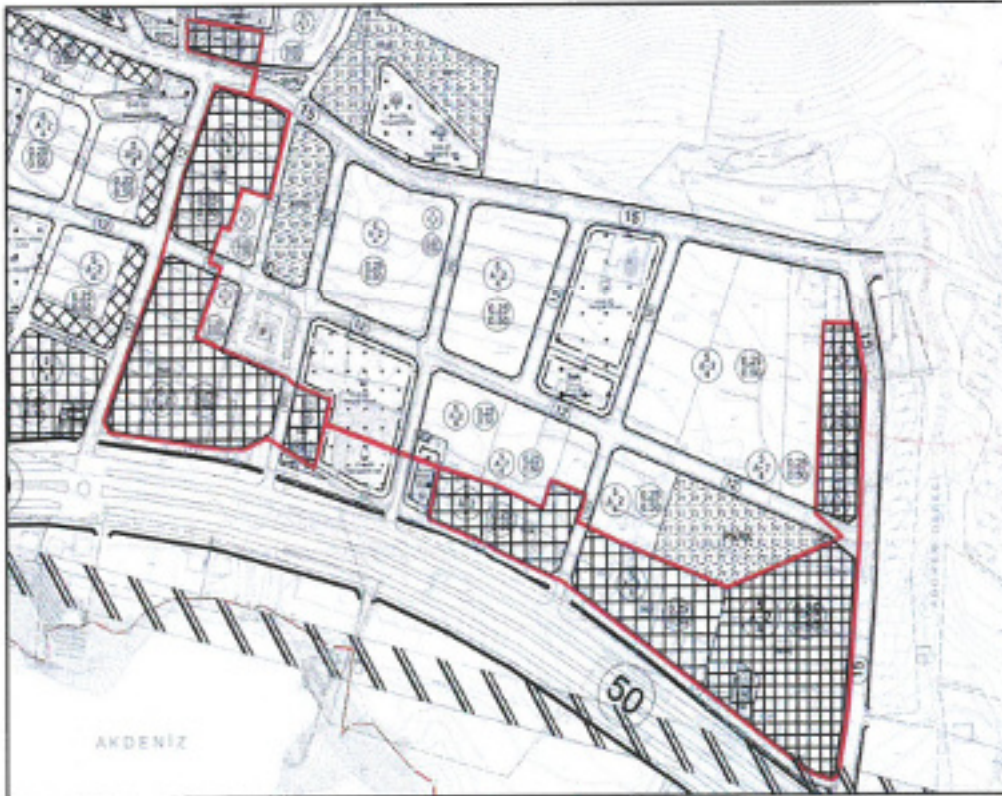


Şekil 3. Alanın 1/25.000 ölçekli NİP ve 1/100.000 ölçekli ÇDP üzerindeki konumu

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu bölge orta yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. 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,



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Askıya Çıkan)

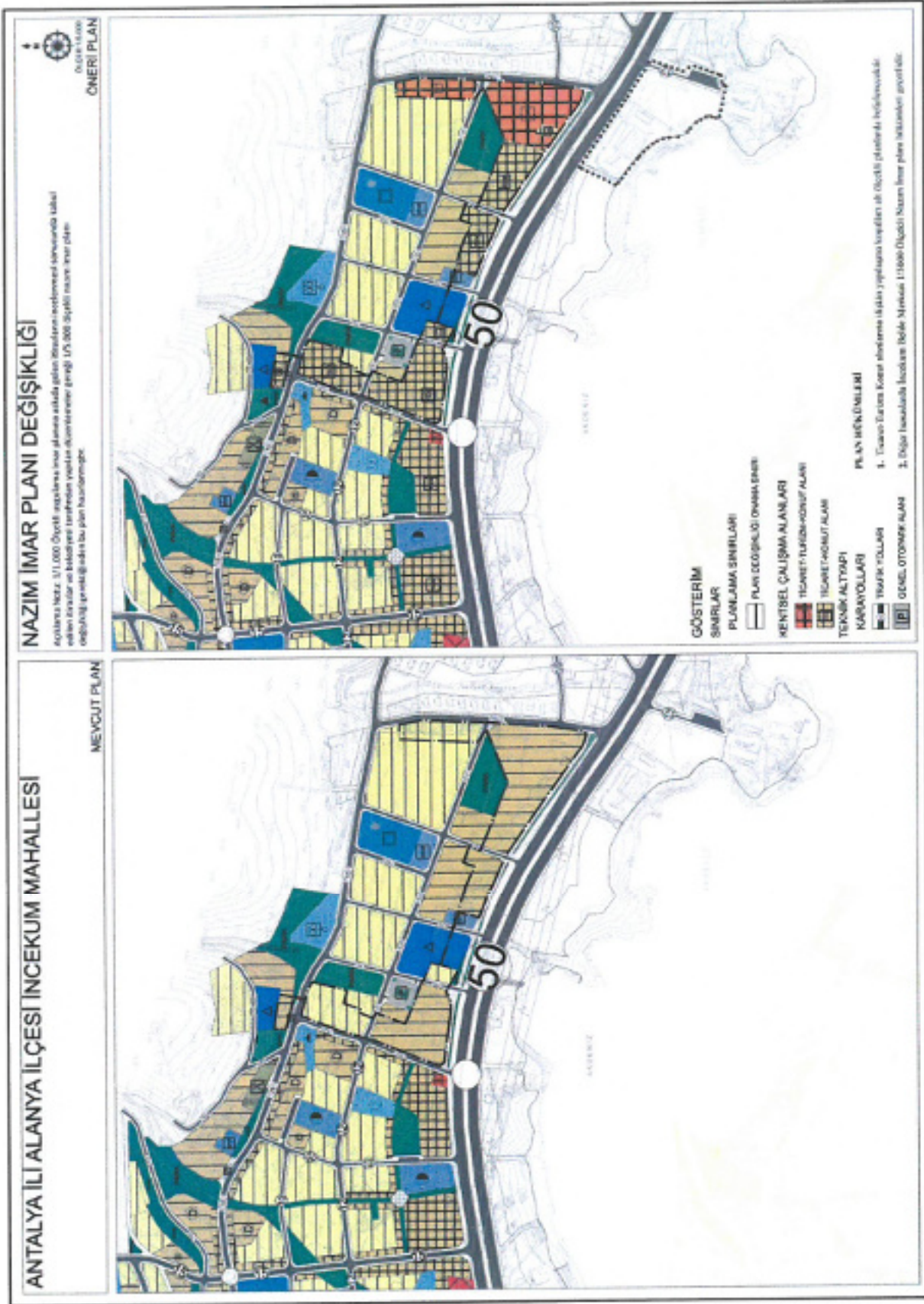


Şekil 6. Kabul Edilen itirazlar ve diğer düzenlemeler sonucu oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI ve GEREKÇELERİ

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği idare meclisinin askıdaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına gelen itirazlar doğrultusunda kabul edilen plana göre alt ve üst ölçekli planlar arasında uyumun sağlanmasına yönelik olarak hazırlanmaktadır. Bu doğrultuda daha önceki planda turizm-konut ticaret alanı kullanımlı tercihlili kullanım alanı olarak planlı iken plan değişikliği sonrasında konut alanına dönüştürülen 367 ada 5 ve 369 ada 7 no'lu parseller mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde belirlenen gösterimlere uygun olarak ticaret-turizm konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Yine kabul edilen itiraz kapsamında 102 ada 12 ve 13 parseller önceki planda olduğu gibi ticaret konut alanı olarak düzenlenmiştir. İtirazlar sonucunda oluşan plan kararları sonucunda idare tarafından plan bütünlüğünün sağlanması ve fiili kullanımlara uygun olarak D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu kenarında yer alan parseller ile batıda kuzey güney istikametinde 12 m olarak planlı İbrahim Bilgen Caddesi'nin doğu tarafında bulunan parseller ticaret konut alanı olarak planlanmıştır.

ALAN DAĞILIM TABLOSU (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre)		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
KONUT ALANLARI	41992	0
TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)	0	27259
TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK)	0	14733
YOL ALANI	4834	4834
TOPLAM	46826	46826



Şekil 7. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Alanya İlçesi İncekum Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHÜRLEME TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Köy Kubat Bn. No:20594
Alanya/Alanya Tl. No: 2434 511 0050
www.keykubat.com.tr info@keykubat.com
M. No: 0543 511 0050
V.D. No: 243 511 0050

ÖZGE SAMURHAN
Şehir Plancısı
Diyadinin 1024 Oda No: 10207

Hazırlayan

Plan ve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
Muhür Şehir Plancılar Odası
Cumhuriyet Mah. No: 20 40120
Muhür Şehir Plancılar Odası
20594 Alanya / Alanya
Tl. No: 2434 511 0050
e-mail: info@keykubat.com.tr
Müh. No: 243 511 0050
Ticaret Sicil No: 24768

SEYDİHAN ÇİMUR
Şehir Plancısı SPO No: 10207
D. T. U. No: 2434

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : İncekum Mahallesi
Alan : 4,7 ha
Ölçek : 1/5000

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 439 sayılı kararıyla kabul edilen Alanya İlçesi İncekum Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazların kabulü doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 58. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarih ve 113 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme ve Mevcut Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarih ve 114 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Askı süresi içerisinde itirazda bulunulmamıştır.

Ardından 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Alanya Belediye Meclisinin 03.05.2023 tarih ve 173 sayılı kararıyla uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarih ve 439 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Askı süresi içerisinde 4 adet itiraz yapılmıştır.

Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 270 sayılı kararıyla itirazların 3 tanesi kısmen uygun bulunmuş olup idare olarak kabul edilen itirazlar doğrultusunda 102 ada 12 ve 13 parseller Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmış ve devamlılığının sağlanması amacıyla bazı arterler de Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak planlanmıştır. 367 ada 5 parsel ve 369 ada 7 parsel ise Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK) olarak planlanmıştır.

Yapılan bu düzenleme 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de gerektirdiği için 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Ancak plan bütünlüğü açısından 367 ada 9 parsel ve 369 ada 8 parselin Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK) olarak planlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.