



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



22

Sayı : E-90852262-105.03-232996

04.01.2023

Konu : Alanya, İncekum Mahallesi Turizm Merkezi Dışı 1/25000 NİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, İncekum Mahallesi turizm merkezi dışında ticaret-turizm-konut alanı olarak planlı alanın mevcut konut ve gelişme konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin 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: - 1/25000 ölç. NİP değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Wnt1Y1-YBKeq/-ch+LU9-MLsw/N-iBce09mS Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-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: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ
1/25.000 ÖLÇEKLİ ALANYA NAZIM İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ ALANYA NAZIM İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İncekum Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 25 km batısında konumlanmış, belde statüsünde iken 6360 sayılı yasa kapsamında Alanya ilçesine mahalle olarak bağlanmış bir yerleşim merkezidir. Mahallenin D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu'nun 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.

1/25.000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, İncekum Mahallesi, O27-D-2 no'lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan Alanya 1/25.000 ölçekli nazım imar planında yapılmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü yaklaşık 5.5 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İncekum Mahallesi'nde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca 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 kısımdadır. İncekum 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları mülga İncekum Belediye Meclisi'nin 06.07.2007 tarih 19 ve 20 no.lu kararlarıyla onaylanmıştır.

Planlama alanı yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların doğu sınırında D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu ile kuzeyde eski Antalya Caddesi arasında kalan bölgedir. Plan değişikliğinin doğu sınırı aynı zamanda Turizm Merkezi sınırını da oluşturan Süleyman Baysal Caddesidir.

Onaylı planda zorunlu ticaret kullanımı içeren "Ticaret Turizm Konut" olarak belirlenmiş olan plan kararının alt ölçekli planlara uygun olarak isteğe bağlı olmak üzere ticaret ve turizm yapılaşmasını da korumak suretiyle, meskun ve gelişme konut alanı olarak planlı bölge genelinde plan bütünlüğünün sağlanması amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği teklifine konu alanın D-400 Antalya Mersin devlet Karayolu kenarında 2, 3 ve 4 katlı olmak üzere zeminde ticaret, üst katlarda konut kullanımlı yapılaşmalar mevcuttur. Alanın kalan kısmı ise tarımsal amaçla kullanılmaya devam edilmektedir.

Bölgede 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.



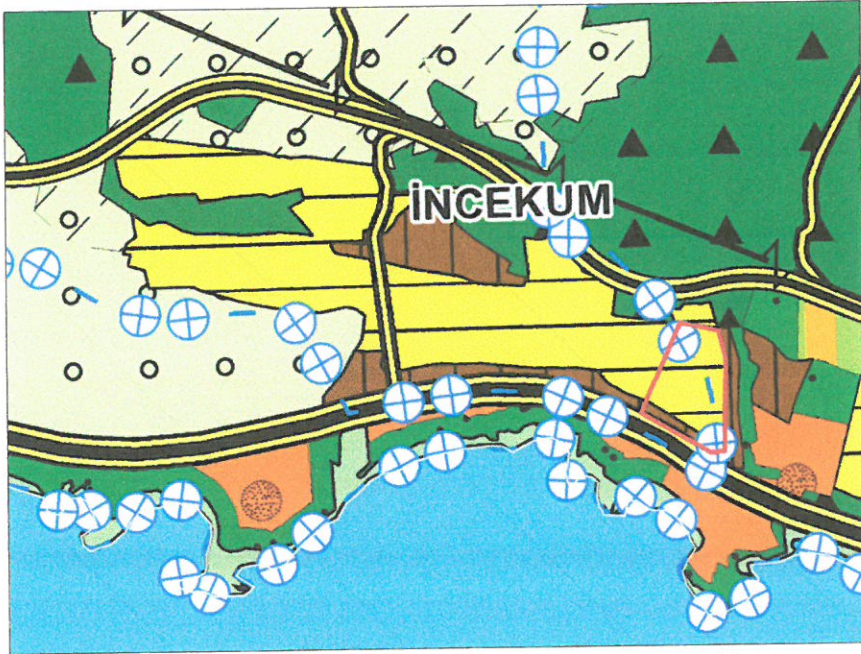
Şekil 2. Kadastral Durum

4. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

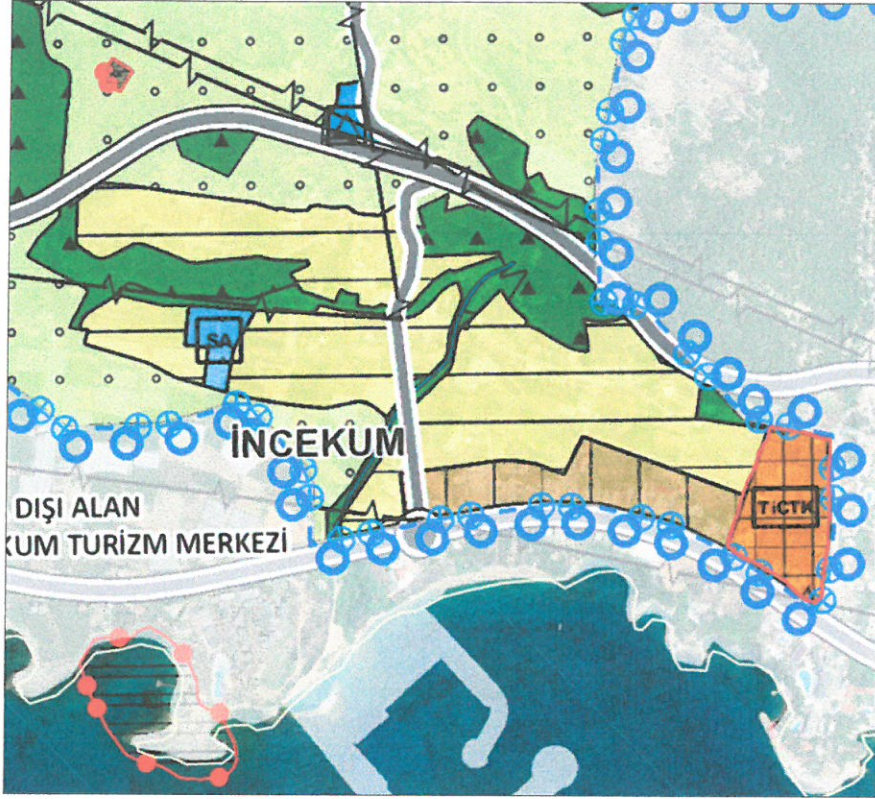
Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarih, 2913627 sayılı oluruyla onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "kentsel yerleşik alan" ve "kentsel gelişme alanı" olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.02.2022 tarih ve 532 sayılı kararıyla onaylanan Antalya İli, Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "ticaret-turizm- konut alanı" olarak tanımlanmıştır.

06.07.2007 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişikliğe konu bölge Tercihli kullanım alanı (turizm veya konut) olarak planlanmış, kuzey, güney ve doğu sınırlarını oluşturan yollarda isteğe bağlı olmak üzere yol boyu ticaret düzenlemesi yapılmıştır. Planlama alanının güney sınırını oluşturan karayolu 50 m, kuzey sınırını oluşturan Eski Antalya Caddesi 15 m, doğu sınırını oluşturan Süleyman Baysal Sokak 15 m ve batı sınırını oluşturan henüz açılmamış durumdaki yol ise 10 m olarak planlanmıştır. Ayrıca alanının hemen hemen ortasına rastlayan konuda doğu batı istikametinde 12 m genişliğinde bir trafik yolu öngörülerek, bu yolun güneyinde park alanı planlanmıştır. Bahse konu 12 m genişliğindeki yol ve parkın uygulaması henüz yapılmamıştır.

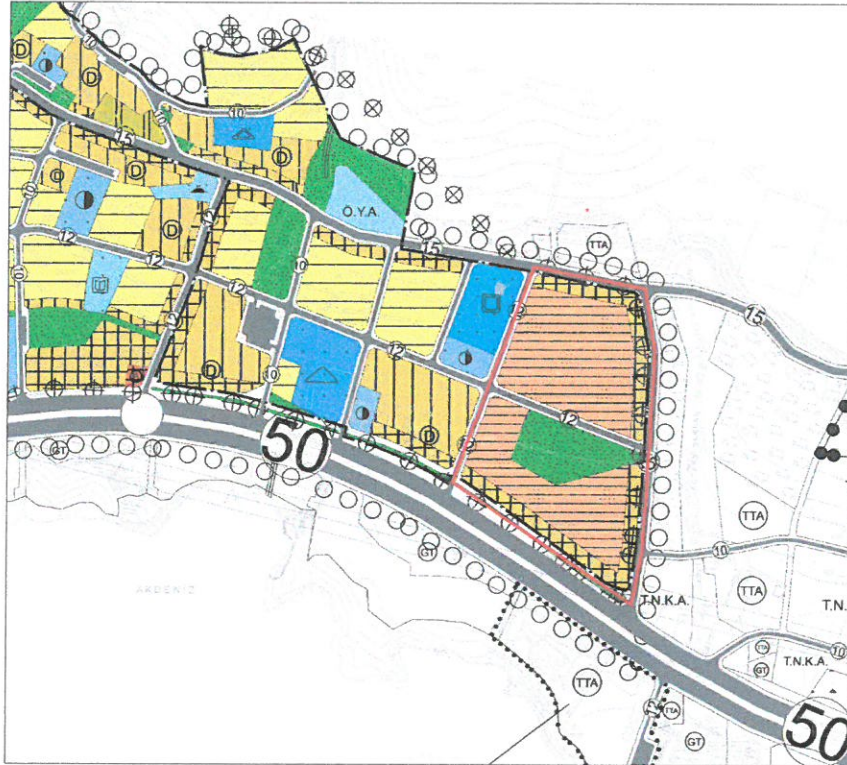
Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile belirlenen alan kullanımları ve ulaşım şeması korunmuştur. Tamamı isteğe bağlı olmak üzere tercihli kullanım Alanı ve yol boyu ticaret alanı olarak planlanan bölgede konut ve ticaret kullanımı için TAKS:0.25, KAKS:0.50 olmak üzere Ayrık nizam 2 kat, turizm kullanımı halinde ise Emsal (E):0.50 olmak üzere, en fazla yapı yüksekliği 5 kat olarak plan kararları üretilmiştir.



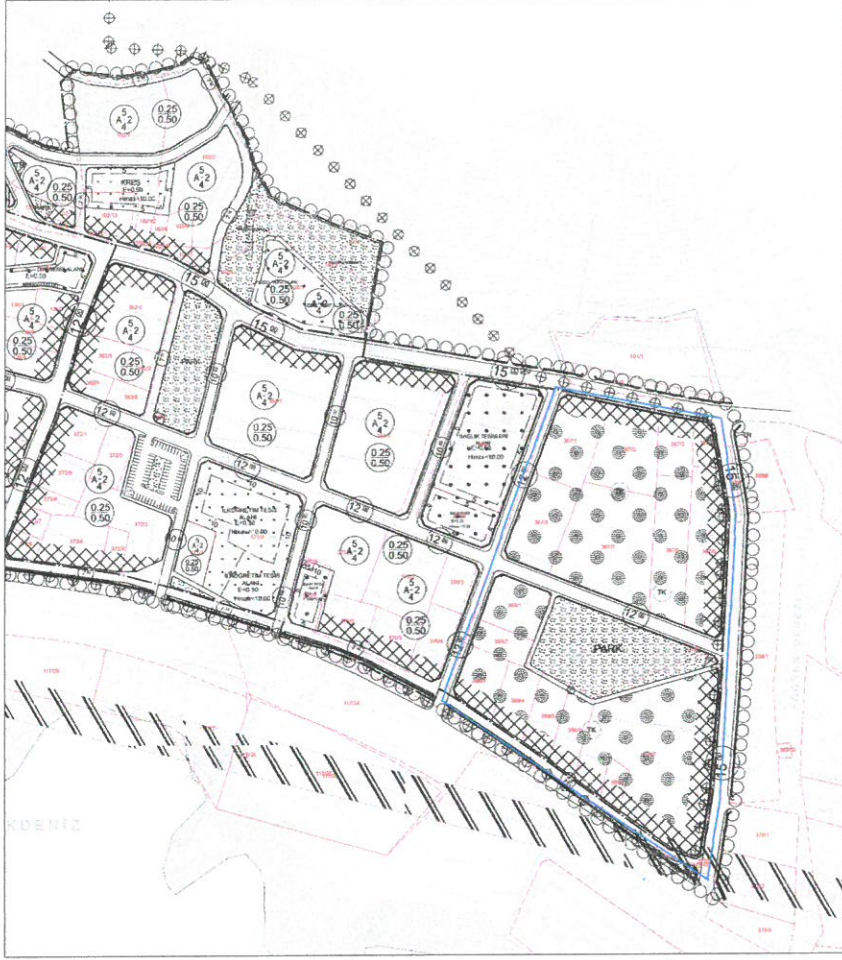
Şekil 3. Alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planındaki konumu



Şekil 4. Alanın 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki konumu



Şekil 5. Alanın 1/5.000 ölçekli nazım imar planındaki konumu

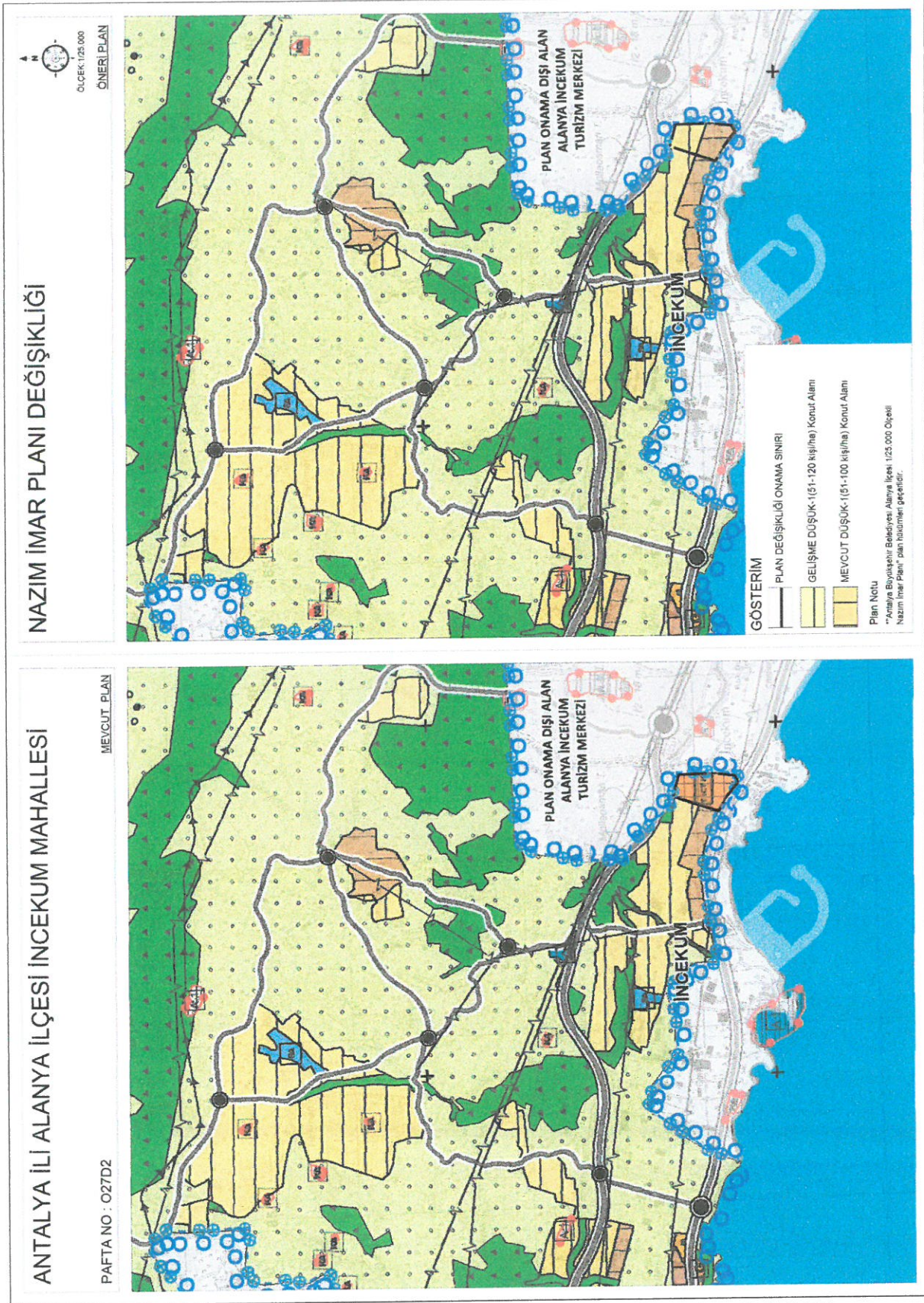


Şekil 6. Alanın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planındaki konumu

5. PLANLAMA KARARLARI ve GEREKÇELERİ

Plan değişikliğine konu Alanya 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda İncekum Mahallesi için getirilen plan kararları analiz edildiğinde sahile yakın bölgenin bütüncül olarak meskûn ve gelişme konut alanı olarak planlandığı, sadece değişikliğe konu alanda ticaret turizm konut karma kullanım kararı getirildiği görülmektedir. Bu kararın gerekçesini ise alt ölçekli planlar oluşturmaktadır. İncekum Mahallesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ilk onaylandığında değişikliğe konu bölge konut alanı iken, daha sonra yapılan imar planı değişikliği ile tercihli kullanım alanı olarak belirlenmiştir. Ancak bu karar zorunluluk içermemekte olup, tamamıyla parsel maliklerinin tercihine bırakılmıştır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planı hazırlanırken bölge alt ölçekte tercihli alan olduğundan bu tanıma uygun ticaret turizm konut karma kullanım alanı kararı getirilmiştir. Getirilen karma kullanım kararın önceki plandaki kararla uygulamada farklılık göstermektedir. Şöyle ki, önceki planda tamamen isteğe bağlı bırakılan ticaret turizm konut tercihi, yeni kararda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği tamamı konut olarak kullanılmamak koşuluna bağlanmıştır. Bu durum uygulamada sorunlara yol açmaktadır. Karayolu kenarında ticaret kullanımları ve talepleri mevcut iken kuzeydeki alanlarda ticaret kullanımı ve talebi söz konusu değildir. Şehircilik anlamında da kuzeyde yer alan ve 2 kat olarak planlanan bölgenin ticaret kullanımına zorlanması uygun olarak değerlendirilmemektedir. Bu kapsamda önceki plan kararlarına dönüşmesi ve plan fonksiyon bütünlüğünün sağlanabilmesi gerekçesiyle plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Bu kapsamda 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Önerilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile onaylı plandaki ticaret turizm konut karma kullanım kararı değiştirilerek, batıdaki plan kararlarıyla bütünlük arz edecek şekilde konut kullanım kararı getirilmiştir. Önerilen düzenleme ile alanın karayolu kenarında yer alan, kısmen yapılaşmış durumdaki yaklaşık 2.9 ha büyüklüğe sahip güney kısımda çevre plan kararlarıyla uyumlu olmak üzere Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-120 Kişi/Ha), alanın yaklaşık 2.6 ha büyüklüğe sahip henüz yapılaşmamış durumdaki kuzey kısmında ise çevre plan kararlarıyla uyumlu olarak Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (51-120 kişi/Ha) olarak plan kararları getirilmiştir.



Şekil 7. Onaylı 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği

“Antalya İli Alanya İlçesi İncekum Mahallesi Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 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
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0165

ÖZCAN S. YILMAZ
Şehir ve Bölge Planlama
Do No: 20100254 Oda Sicil No:

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Buro Tescil No: 06 40179
Mersis Şubası No: 72 1
06600 4.AŞRANCI / ANAARA
Tel: (0312) 420 63 25 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Mikd. V.D. : 730 084 2218
Ticaret Sicil No: 63758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPU 580
O.D.T.U 1006 24004

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

Sayfa 8