



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.02.2023

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ALANYA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, İncekum Mahallesi turizm merkezi dışında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanda plan kararlarında düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, İncekum Mahallesi turizm merkezi dışında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanda plan kararlarında düzenleme yapılması ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 1 ve 2 nolu plan notlarının ve imar planındaki “*” sembolünün kaldırılması kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ İNCEKUM MAHALLESİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR 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 yapısının 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 Mahallesi'nde ikamet etmeyi tercih etmektedir.

1/5.000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, İncekum Mahallesi, O27-D-15-B no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftası üzerinde yer alan İncekum Mahallesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planının kuzey doğu kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü 20.1 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 1/5.000 ölçekli İncekum nazım imar planı sınırları içerisindedir. 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 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, çoğunluğu 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 çoğunluğu 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

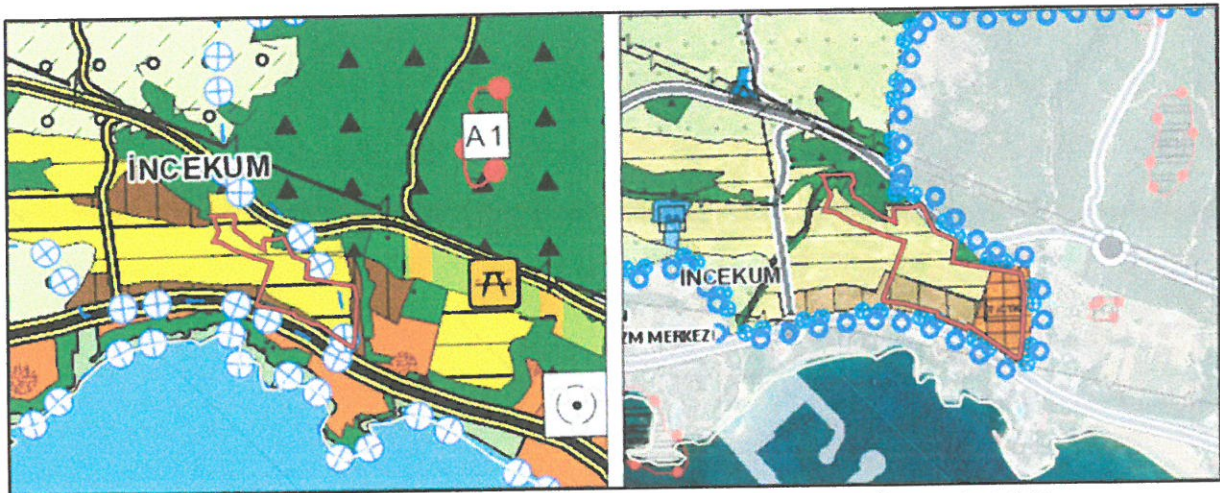
Planlama alanı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarih, 2913627 sayılı oluruyla onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "kentsel yerleşik alan" ve "kentsel gelişme alanı" olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 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.

06.07.2007 tarihinde onaylanan 1/5.000 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

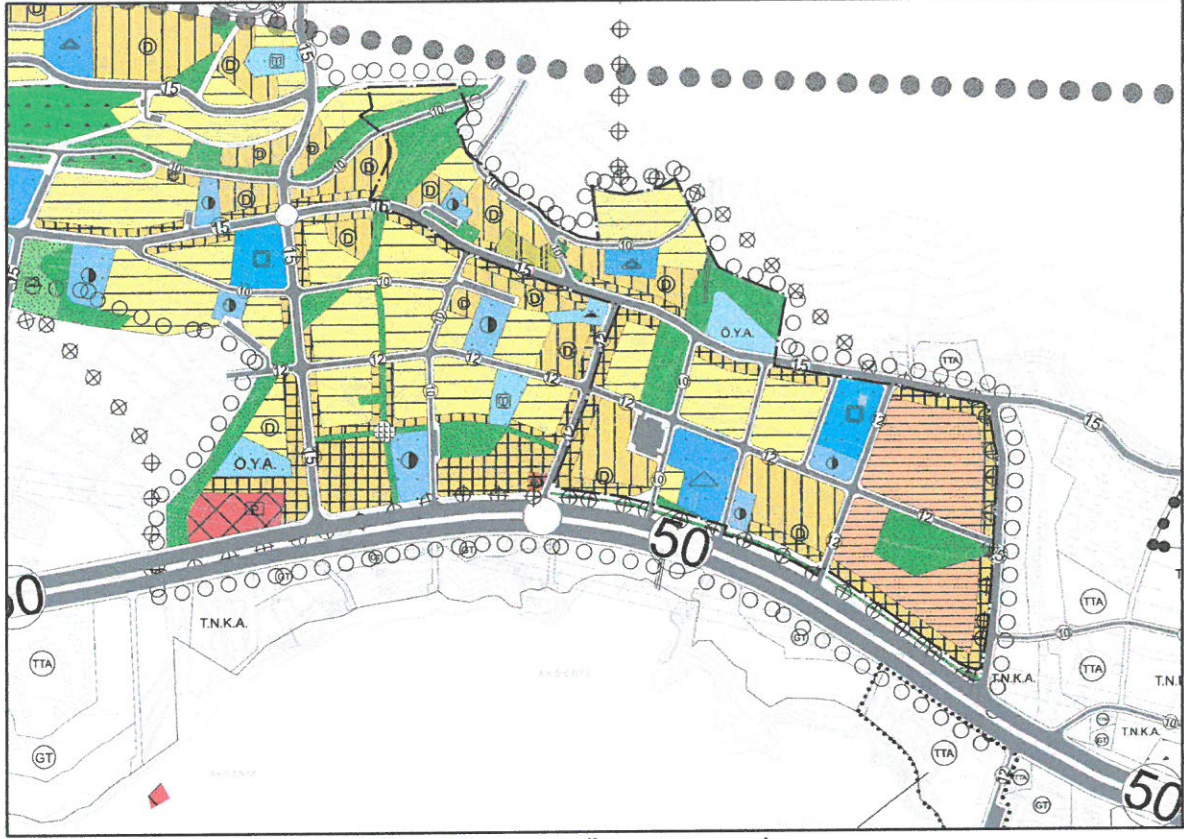
arasında doğu batı istikametinde 12 m genişliğinde trafik yolu planlanarak ana ulaşım sistemi kurgulanmıştır. Yukarıdaki ana arterler dışında planlama alanı içerisindeki parsellere ulaşımı sağlayan 12 ve 10 m genişliğinde yollar önerilmiştir. Eski Antalya Caddesi boyunca ve İbrahim Bilgen Caddesi boyunca 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.

Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 1/5.000 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, ayırık 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 kullanılabileceği, üst katların ise isteğe bağlı olarak ticaret veya konut alanı olarak kullanılabileceği 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.

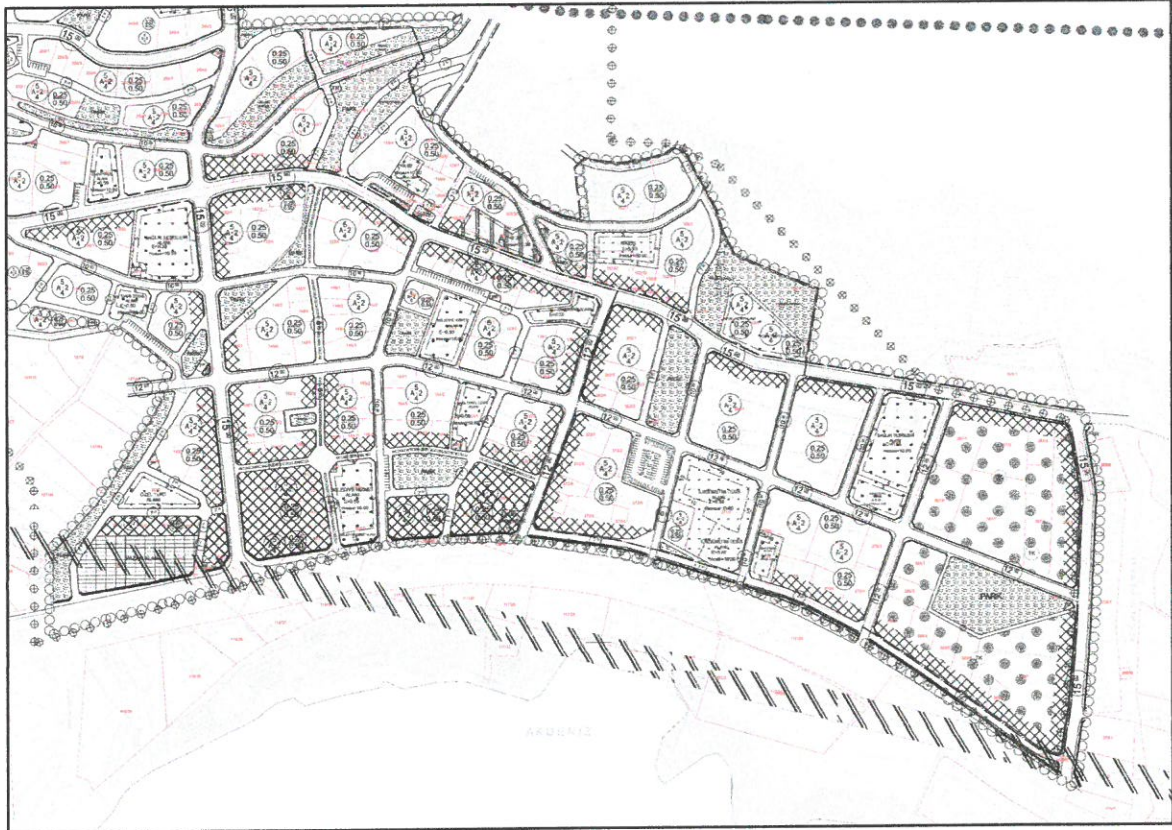
Plan kararları üretilirken alınan kurum görüşlerinin dijital verileri içermemesi sulama kanalının kısmen açıktan kısmen toprak altında olması gibi gerekçelerle yapay eşik teşkil eden kanal vasıflı parseller kısmen korunarak park alanlarının içinde bırakılmış, kısmen ise sehven konut ya da sosyal donatı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



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



Şekil 4. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1.000 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 tapusuz 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 dahil 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) parselasyon 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 parselasyon 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 belediyenin 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.



Her iki bölge bütününde yukarıda ifade edilen bulgulara istinaden, imar planı değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile kuzeydeki 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. 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 uygulamada sorunlara yol açan yol boyu konut+ticaret alanı taraması kaldırılmış yerine 15 ve 12 m genişliğindeki yollar ile karayolu kenarındaki 7 metrelik servis yollarından cephe alan parsellerde önceki planda olduğu gibi isteğe bağlı ticaret düzenlemesi yapılabileceği plan hükmü olarak belirlenmiştir. Benzer şekilde bölgenin doğu sınırında yer alan isteğe bağlı olarak konut, ticaret ve turizm kullanımı içeren tercihli alan gösterimi kaldırılarak orta yoğunluklu mevcut ve gelişme konut alanı olarak değiştirilmiştir. Bu adalara ""\*"" gösterimi eklenerek gösterimin bulunduğu adalarda yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenmek üzere yine önceki planda olduğu gibi konut, ticaret ya da otel karma kullanımlarının yapılabileceği plan hükmü olarak eklenmiştir.



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS MEVCUT PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI OLUŞAN ALAN DAĞILIMI		
ALAN KULLANIMI	ONAYLI PLAN ALAN DAĞILIMI (M <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI (M <sup>2</sup> )
TERCİHLİ ALAN (İSTEĞE BAĞLI TURİZM VEYA KONUT)	32174	0
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	32449	54892
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	27610	57151
KONUT+TİCARET ALANI (İSTEĞE BAĞLI)	20553	0
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARI TOPLAMI	112786	112043
PARK	27393	27528
BELEDİYE HİZMET ALANI	4026	1080
KAMU HİZMET ALANI	0	2964
KAMU HİZMET VE BELEDİYE HİZMET ALANI TOPLAMI	4026	4044
YURT ALANI (SOSYAL TESİS)	3927	3926
EĞİTİM ALANI	9252	9335
SAĞLIK ALANI	5528	5617
ASKERİ ALAN	2263	1932
ORMAN ALANI	0	1335
YOLLAR VE GENEL OTOYOL ALANI	36060	35475
TOPLAM	201235	201235

Şekil 7. Alan Dağılımı Tablosu (1/5000 Ölçekli nazım imar planına göre)



“Antalya İli Alanya İlçesi İncekum Mahallesi Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 12 sayfadandır.

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 KARUHAN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
De No: 28/05254 Oda Sic. No: 337

Hazırlayan

Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.  
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR BİRLİĞİ  
Buro Tescil No: 06 40170  
Mersis No: 06 40170  
06400 A. Ayranca / ÖMER  
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00  
e-mail: planevi@planevi.com.tr  
Mikr. S.Ş. : 720 800 2210  
Ticaret Sicil No: 22750

SEYDİHAN ÇAMUR  
Şehir Plancısı ŞPO 550  
O.D.T.Ü 1900 20004

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  
**Ada/Parsel** :-  
**Alan** :20.1 ha  
**Ölçek** :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, İncekum Mahallesi turizm merkezi dışında kalan yaklaşık 20 hektarlık alanda plan kararlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile yol boyu ticaret-konut alanları kaldırılmış, sosyal donatı alanlarında düzenleme yapılmıştır. Planın doğusunda yer alan turizm-konut alanı meskun konut ve gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Plan Notu olarak;

- 1- Plan değişikliği onama sınırı içerisinde “\*” gösterimi bulunan yapı adalarında turizm, ticaret ve konut karma kullanımları yer alabilir. Karma kullanıma ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
- 2- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki 15 m ve 12 m genişliğine sahip yollar ile D 400 Antalya Mersin Devlet Karayolu’na paralel konumdaki 7 m genişliğindeki servis yollarından cephe alan imar parsellerinde parselin yol cephesine yapılacak yapılarda zemin kat ya da tüm katlar planda değişiklik yapılmaksızın isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir. Karma kullanıma ilişkin yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenir.
- 3- Burada belirtilmeyen diğer hususlarda İncekum Belde Merkezi 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerinde belirlenen koşullar geçerlidir. Hükümleri eklenmiştir.

1 ve 2 nolu plan notları içeriği ve “\*” gösterimi plan gösterim tekniği yönünden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olmadığı değerlendirilmektedir.

Plan açıklama raporunda; “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 1/5.000 ölçekli İncekum nazım imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır. 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.



**Adres:** Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
**Ayrıntılı bilgi için irtibat:**  
**Tel :** 0 242 241 28 66  
**Web:** [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

**Fax :** 0 242 243 06 28  
**E-posta:** [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)

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." Denilmektedir.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA ESAS MEVCUT PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI OLUŞAN ALAN DAĞILIMI		
ALAN KULLANIMI	ONAYLI PLAN ALAN DAĞILIMI (M <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI (M <sup>2</sup> )
TERCIHLİ ALAN (İSTEĞE BAĞLI TURİZM VEYA KONUT)	32174	0
GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	32449	54892
MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)	27610	57151
KONUT+TİCARET ALANI (İSTEĞE BAĞLI)	20553	0
KONUT+TİCARET+TURİZM ALANLARI TOPLAMI	112786	112043
PARK	27393	27528
BELEDİYE HİZMET ALANI	4026	1080
KAMU HİZMET ALANI	0	2964
KAMU HİZMET VE BELEDİYE HİZMET ALANI TOPLAMI	4026	4044
YURT ALANI (SOSYAL TESİS)	3927	3926
EĞİTİM ALANI	9252	9335
SAĞLIK ALANI	5528	5617
ASKERİ ALAN	2263	1932
ORMAN ALANI	0	1335
YOLLAR VE GENEL OTOPARK ALANI	36060	35475
TOPLAM	201235	201235

Şekil 7. Alan Dağılımı Tablosu (1/5000 Ölçekli nazım imar planına göre)

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir.02.02.2023

Hülya ÇAVLAK  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat:  
Tel : 0 242 241 28 66  
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28  
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr