



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



53

Sayı : E-90852262-105.03-292736
Konu : Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 930 Ada
2 Parsel UİP Değişikliği

05.07.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 06.06.2023 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun bulunan, Demirtaş Mahallesi, 930 Ada 2 parselin ticaret-konut alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama 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: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 ölç. UİP değişikliği, Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: unAbFh-vc0rzY-OHUp/y-PFNUto-KZ5un/JO 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



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2023	06-06-2023
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
205			

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-06-2023 E.4432

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 02.06.2023 tarih ve 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Demirtaş Mahallesi 930 ada 2 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği incelenmiş olup; 14.04.2023 tarih ve 369 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Meclis Üyelerinden Katja Paulina KARPPJARVİ MÜFTÜOĞLU, Ahmet DAYANÇ, Meliha ARAS ERDOĞAN ve Mehmet ŞENLİ oylamaya katılmadı. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Alper BİRER, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Mehmet Ali TEKİN, Merve BAYSAL, Nuri TOKUŞ, Arif TOK, Emine ÇALIŞ, Mehmet BABAOĞLU, Kayhan BALTA, Erkan DEMİRCİ, Hasan Can KAMBUROĞLU, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Yılmaz BAĞIŞLAR, Fikret ARIK, Halit ÖZTÜRK, Serkan SALVUR, Hacı Mevlüt ZAVLAK KABUL oylarıyla Meclis üyelerinden Didem Dim ÖZALTIN, Ali Rıza KAYACI ve Alper KAN' ın RED oylarıyla Kararın kabulüne OYÇOKLUĞU ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı Yr.

Selcan İNAL
Daimi İşçi

Alanya.....Belediye Başkanlığı'nın
06.106.2023 Tarih ve 20. Sıolu Meclis Kararı
12.106.2023 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ...20.5... no'nda
kayı yapılarak teslim alınmıştır.

Ayla KAYA
İlçe Yazı İşleri
Müdürü Y.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ 930 ADA 2 NUMARALI
PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Demirtaş Mahallesi

Ada/Parsel: 930/2

Pafta Numarası: P28A09D2C

Açıklama: Arazi eğiminden dolayı yol kotunda yapı yapılamaması nedeniyle yapılaşma koşullarında imar planı değişikliği yapılmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ 930 ADA 2 NUMARALI PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-D-2-C numaralı 1/1000 Ölçekli paftada, 930 Ada 2 numaralı parseli içine alan yaklaşık 5151 m² büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan D400 Karayolu Demirtaş kavşağının yaklaşık olarak 650 m kuzeyinde yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü

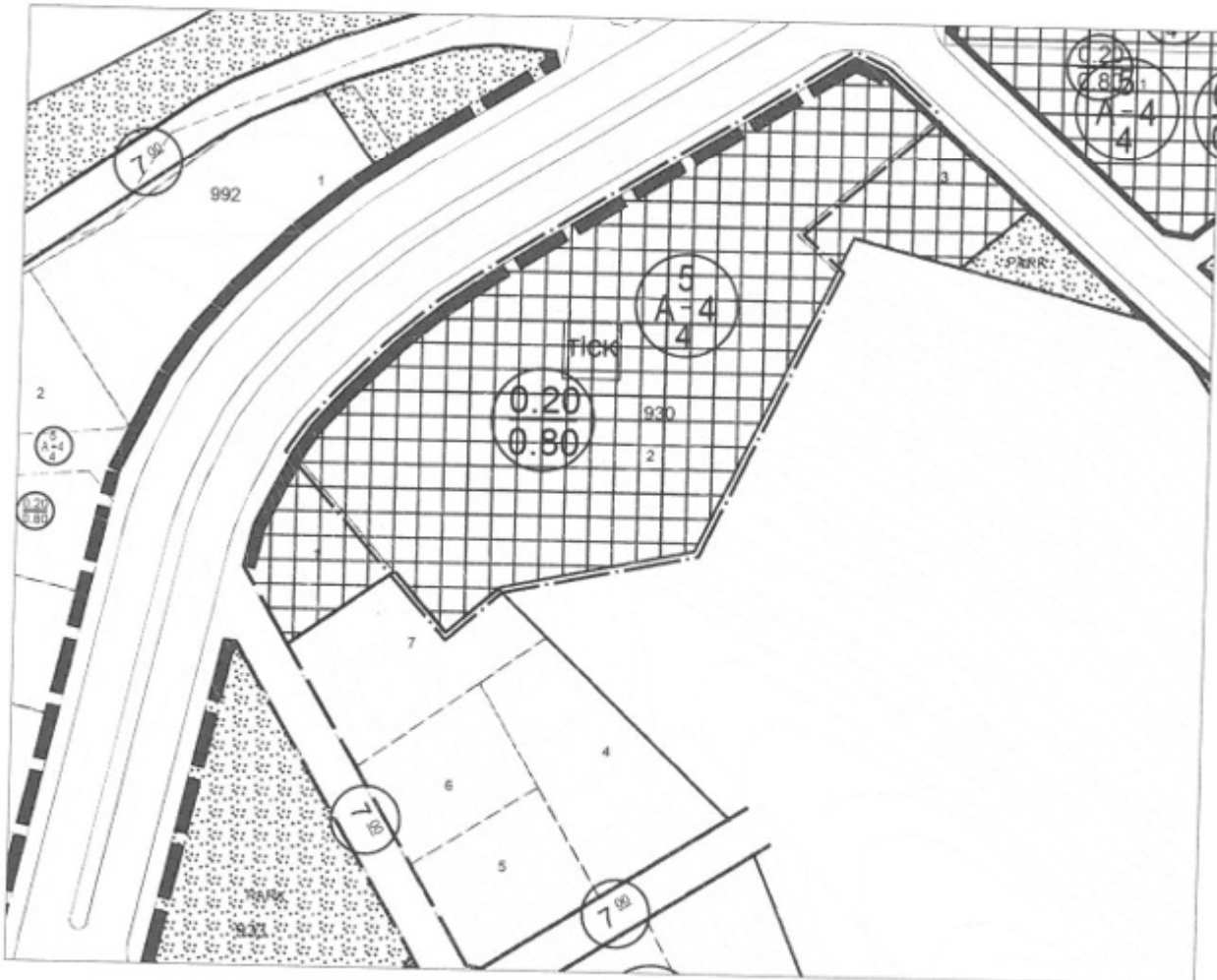


Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 930 ada 2 parsel kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu 390 ada 2 numaralı parsel onaylı plana göre Konut ve Ticaret Karma Kullanım Alanı (TICK) olarak planlanmıştır.

Planlama alanın geçmişine bakıldığında planların ilk yapıldığı dönemde konut alanı olarak planlı olduğu sonradan plan notu ile parselin bulunduğu alanların (25 metrelik yoldan cephe alan parsellerin) isteğe bağlı olarak zemin katın ticaret kullanımına izin verildiği görülmektedir. Zemin kat ticaret kullanımı bu sayede parsel sahibinin tercihine bırakılmıştır. 2015 yılında ise plan notlarında yapılan revizyon ile 25 metrelik yoldan cephe alan parsellerin zemin katında ticaret yapımı plan hükmünde yapılan değişiklik ile zorunlu hale getirilmiştir. 2021 yılında ise plan notlarında yapılan değişiklikler ile birlikte plan ve plan notları arasında gösterim ve tanımlamalar arasında uyumsuzluklar olması nedeniyle plan notu ile zorunlu hale getirilen konut ticaret karma kullanım (TICK) kararı plan üzerine işlenmiş ve Alanya Belediye Meclisinin 07.09.2021 tarih ve 183 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarih 886 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

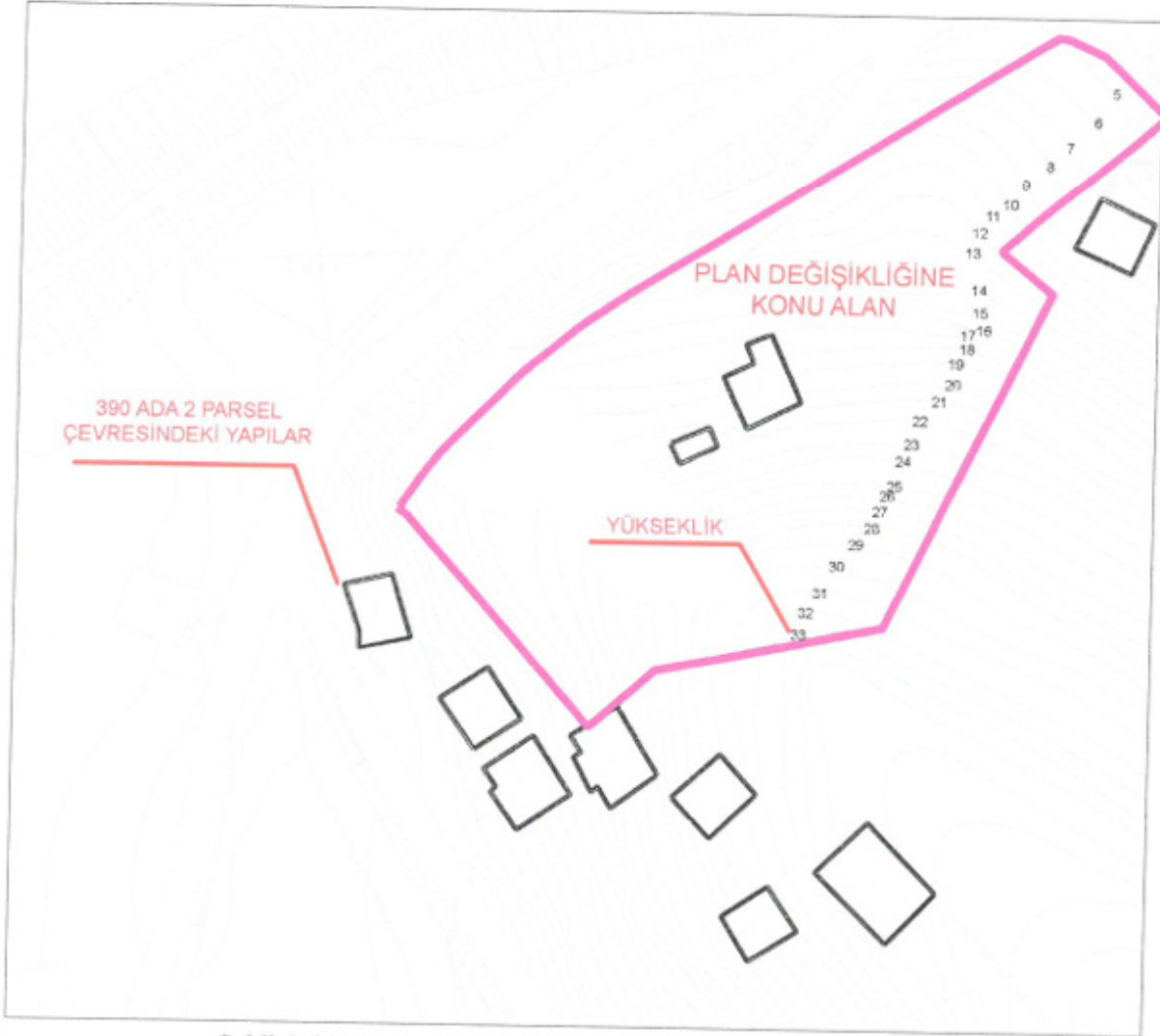


Şekil 3. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

390 ada 2 numaralı parsel fiili olarak arazi yapısı incelendiğinde parselin bulunduğu alanın eğimli bir yapıda olduğu görülmektedir. Parselin eğimli yapısı incelendiğinde parselin en yüksek

kotunun 33 metre iken en düşük kotunun ise 5 metre olduğu görülmektedir. Bu haliyle parselde en yüksek ve en düşük kot arasında yaklaşık 28 metre kot farkı olduğu görülmektedir. Arazinin yapısı nedeni ile Demirtaş Mahalle merkezine ulaşım sağlayan 25 metrelik yol açıldığı dönemde parselin bulunduğu alanda eğimin fazla olması nedeniyle parselin yol cephesine yaklaşık 10 metre istinat duvarı yapılmıştır.

Söz konusu alanda onaylı plana göre zemin katın ticaret yapılması durumunda arazinin yol kotuna indirilmesi gerekecektir. Bu durumda arazide çok büyük hafriyat kazıları ve çok yüksek istinat duvarları ortaya çıkacaktır. Ortaya çıkan istinat duvarları yüksekliği nedeni ile tehlikeli bir hal alacaktır. Ayrıca arazi yapısının çok fazla bozulacak olması nedeniyle parsel çevresinde bulunan yapılarda kazı çalışmaları sırasında tehlikeye girecektir. Tüm bu nedenden dolayı parselde zemin katın ticaret kullanım kararı nedeniyle arazide yapı yapılamamaktadır. Bu nedenle parselde plan değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır. Parselde yapılaşmanın önün açılması amacıyla ticaret-konut (TİCK) karma kullanım kararı getirilen alan önceki planında olduğu şekliyle konut alanı olarak plan değişikliği yapılmakta ve böylelikle yapının eğime en az müdahale ile yapılaşabilmesinin önü açılması amaçlanmaktadır.



Şekil 4. 930 Ada 2 Parsel Arazi Yapısı Ve Çevresindeki Yapılar

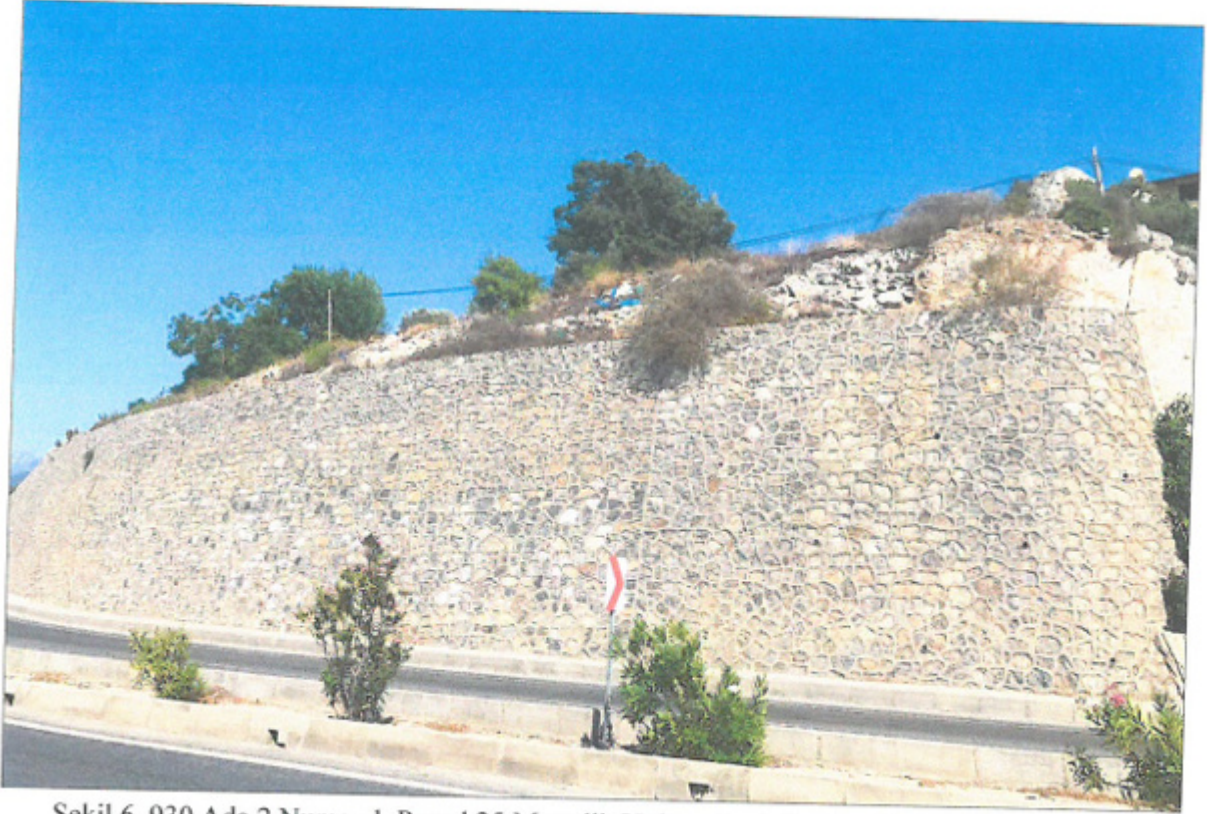
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 5151,9 m²'dir. Plan değişikliği 930 ada 2 numaralı parselin tamamını kapsamaktadır.

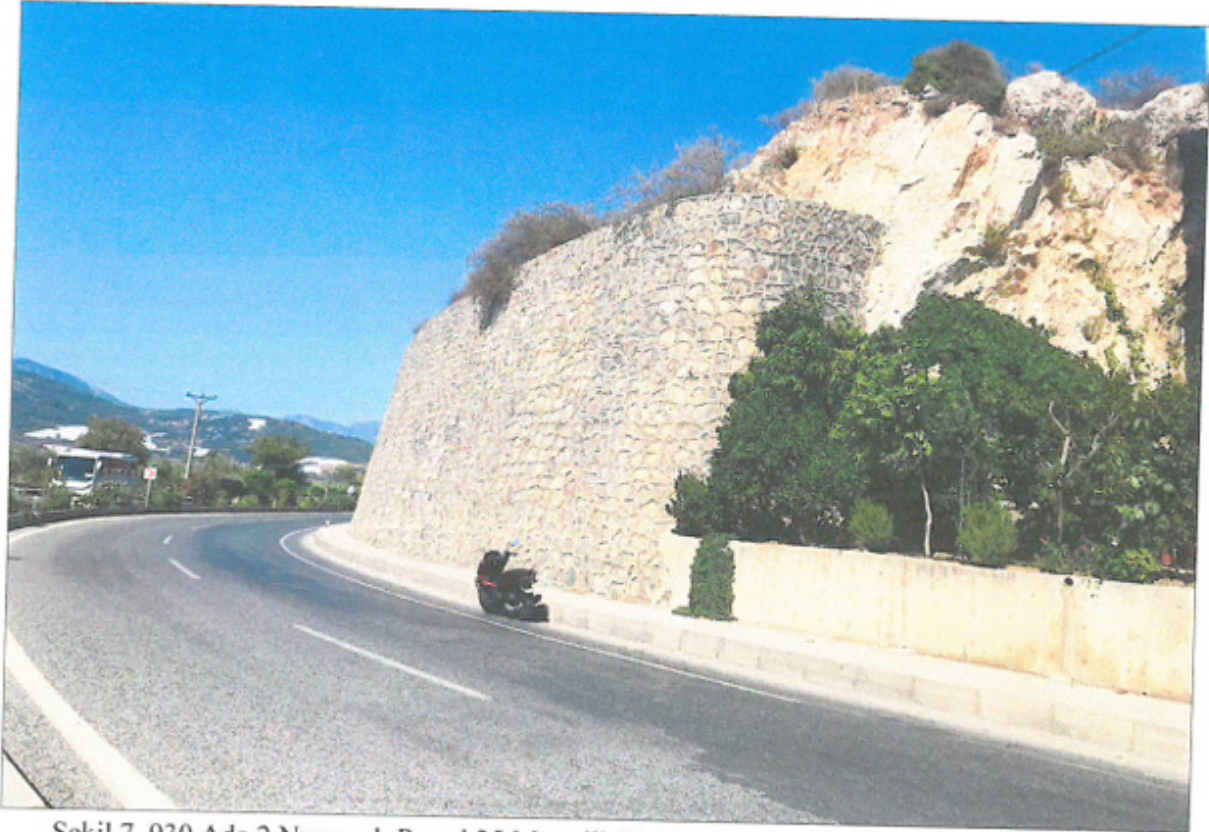
930 ada 2 parsel içerisinde fiili durumda meyve ağaçları ve 1 adet konut amaçlı 2 katlı yapı ile müştemilatı yer almaktadır. Eğimli bir yapıya sahip olan parselde en düşük kot 55 metre iken en yüksek kot ise 33 metredir. Parselde kot doğudan batıya doğru azalmakta 33 metre kotu ile başlayan yükseklik 5 metreye kadar düşmektedir. Parselin batı sınırında 25 metrelik yol cephesinde 5 metrenin üzerinde istinat duvarı yer almaktadır.



Şekil 5. Kadastral Durum



Şekil 6. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan Yaklaşık 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı



Şekil 7. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan Yaklaşık 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı



Şekil 8. 930 Ada 2 Numaralı Parsel 25 Metrelik Yol Cephesinde Yer Alan 12 Metre Yüksekliğindeki İstinat Duvarı ve İçerisindeki Yapı



Şekil 9. 930 Ada 2 Numaralı Parsel İstinat Duvarı üstünden arazinin doğusunun görünüşü



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Kaykubat Bld.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

4. PLANLAMA KARARLARI

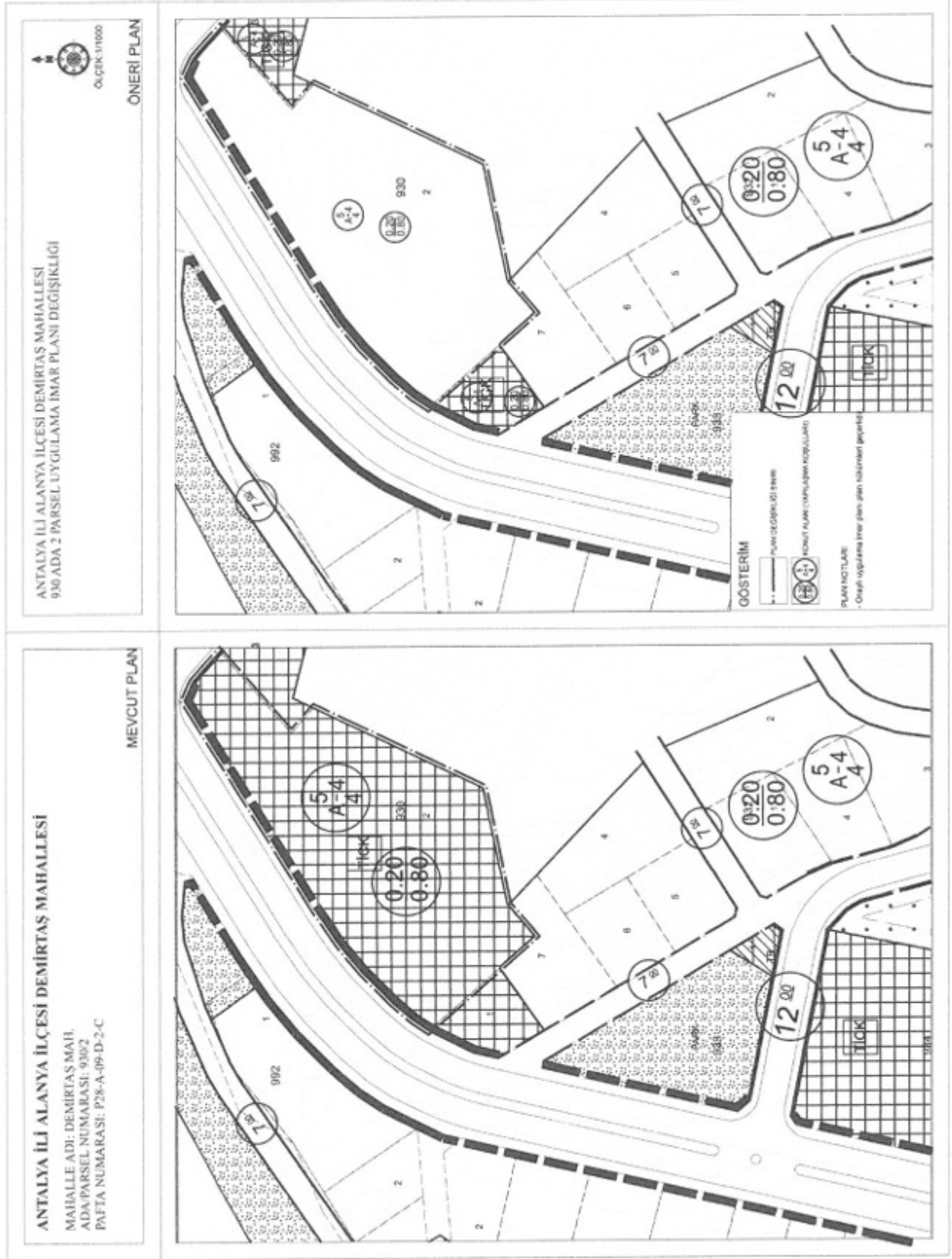
930 ada 2 numaralı parselin büyüklüğü tapu kayıtlarına göre 5151,9 m² büyüklüğündedir. 930 ada 2 numaralı parsel daha önceki imar planlarından konut alanı olarak planlı iken daha sonradan plan notları ile önce zemin kat kullanımı isteğe bağlı ticaret alanına dönüştürülmüş ardından yine plan notları ise zemin kat kullanımı zorunlu ticaret alanına dönüştürülmüş (2015 yılı) ve son olarak ise söz konusu plan notu değişikliği 2021 yılında plan üzerine işlenerek parsel konut ve Ticaret Karma Kullanım Alanı (TICK) olarak planlanmıştır. Onaylı planda parselde zemin kat ticaret kullanımı zorunlu üst katlar ise isteğe bağlı konut veya ticaret olarak yapılabilmektedir.

Parselde zemin katın ticaret olarak kullanımı zorunlu olması nedeniyle parselde yapılacak yapıların 25 metrelik yoldan kot alması gerekmektedir. Ancak parsel incelendiğinde en düşük kotun 5 metre en yüksek kotun 33 metre olduğu göz önüne alındığında arazide çok büyük hafriyat kazıları ve çok yüksek istinat duvarları ortaya çıkmaktadır. Ortaya çıkan istinat duvarları yüksekliği nedeni ile sağlıklı olmamaktadır. Ayrıca arazi yapısının çok fazla bozulacak olması nedeniyle parsel çevresinde bulunan yapılarda kazı çalışmaları sırasında tehlikeye girecektir. Tüm bu nedenden dolayı parselde zemin katın ticaret kullanım kararı nedeniyle arazide yapı yapılamamaktadır. Bu nedenle parseldeki zemin katın ticaret kullanım kararı önceki plana dönülerek konut alanı olarak değiştirilmektedir. Yapılan plan değişikliği ile konut+ticaret (TICK) karma kullanım alanı kararı konut alanı olarak değiştirilmiştir. Bu sayede yapıların arazi ortalamasından kot alması amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile 5151.9 m² büyüklüğündeki konut+ticaret (TICK) karma kullanım alanının tamamı konut alanına dönüştürülmüştür. Diğer yapılaşma koşullarında ise bir değişiklik yapılmamıştır.

Tablo 1-Onaylı Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı (m ²)	Teklif Nazım İmar Planı (m ²)
Konut+Ticaret (TICK) Alanı	5152	0
Konut Alanı	0	5152
Toplam Alan	5152	5152





Şekil 10. Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Örnekleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 930 Ada 2 Numaralı Parsel Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancılar Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
MD Tarihi: 20.04.2023	Proje Kayıt No: 07.2023-086
Özcan SARUHAN (5377)	
Not: Bu belge, TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından kaydedilmiştir. Bu belge, TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından kaydedilmiştir. Bu belge, TMMOB Şehir Plancılar Odası tarafından kaydedilmiştir.	

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÖH. 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 SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Çel. No: 281105254 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN

Şehir ve Bölge Plancısı

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 06.10.2023 Tarih
...205 Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı