



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



80

Sayı : E-90852262-105.03-478030
Konu : Alanya Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parsel
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

05.12.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 Parselin Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı(ASAT) ve yol olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Bariş SOYKAM
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - 1/5000 ölç. NİP.- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

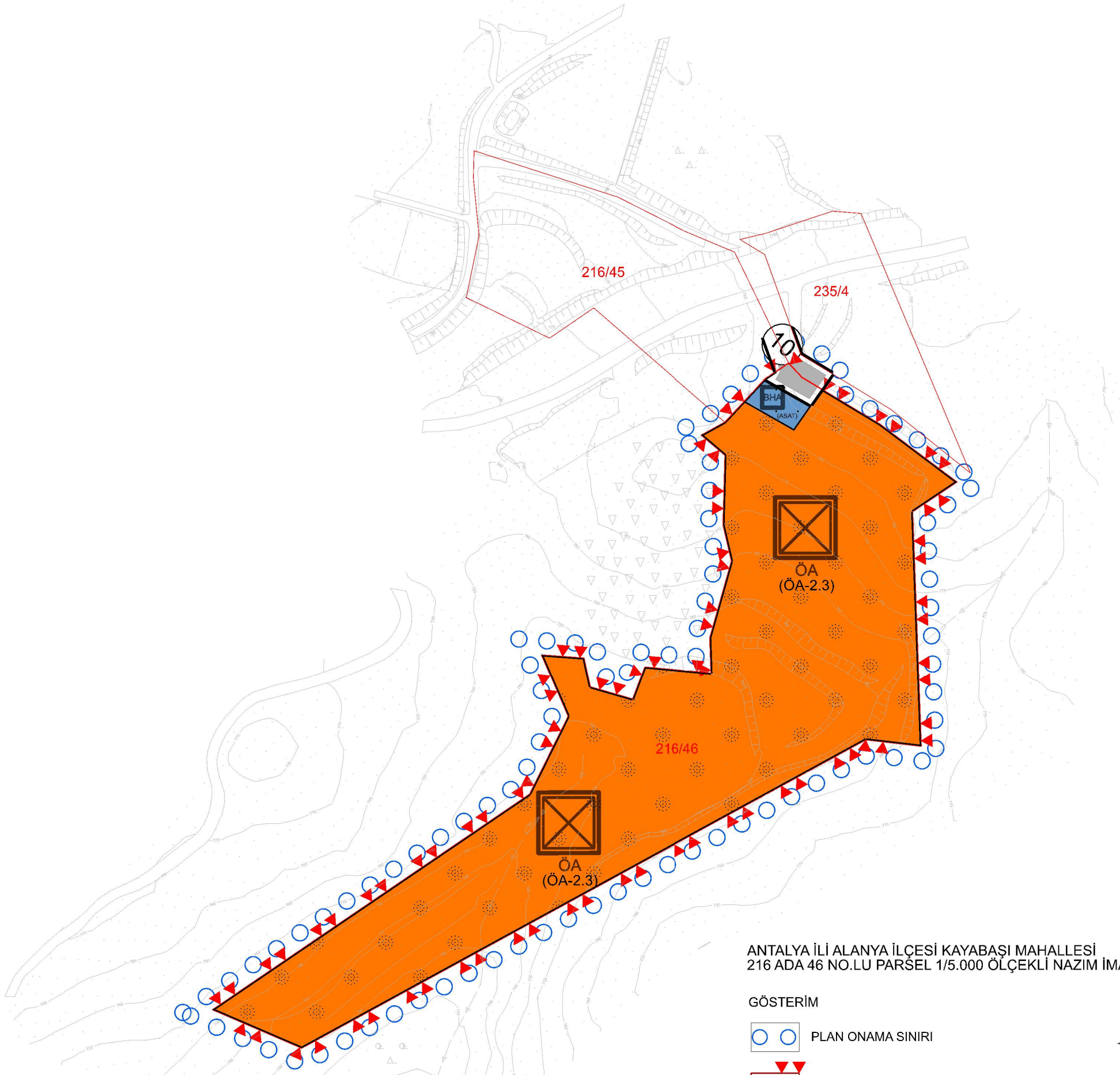
Doğrulama Kodu: b079f471-7731-415f-b6f1-69486c02b52a

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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: Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı
Telefon No: -





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ
216 ADA 46 NO.LU PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
(Önlem Alınabilecek Nitelikte Hiyelalan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar)
-  TURİZM ALANI
(Eko Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı)
-  BELEDİYE HİZMET ALANI (ASAT)
-  TAŞIT YOLU



PLAN NOTLARI

1. Turizm Alanları içerisinde; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünlük kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.
2. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
3. Planlama alanında uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
4. Planlama alanında minimum ifraz şartı 10.000 m²'dir.
5. Planlama alanında yapılaşma koşulları F=0.10 Yençok=2 kattır.
6. Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
7. Planlama alanında yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat ittifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.
8. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsat alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak Turizm İşletmesi Belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükümünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
9. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan ve plan ile öngörülen donatı alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
11. 5491 Sayılı Kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
12. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
13. Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Sulak Alanlarda Korunması Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Yürürlükteki, deprem, sığınak, otopark, binalarda ısı yalıtımı, TSE vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ, standart ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
15. Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 21.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih ve E-49542229-952.01.04.04-1039577 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01-1549689 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-89404551-045.99[045.99]-4453615 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-2618598 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-754-10475392 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
21. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-88977526-230.04.02-15146784 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-71521351-308.99-5552317 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. BOTAŞ Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E-2969764/29444 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
24. Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve E-41448499-045.01-194003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
25. İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-32165959-367-252006009 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
26. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-79545921-169.99-5738023 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
27. Burada belirtilmeyen hususlarda;
- * Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Antalya-Burdur-İsparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri geçerlidir.
- * Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022-532 sayılı Kararı ile Onaylanan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümleri geçerlidir.
- * 22.10.2022 tarih ve 31996 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- * 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2024

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
KAYABAŞI MAHALLESİ, 216 ADA 46 PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

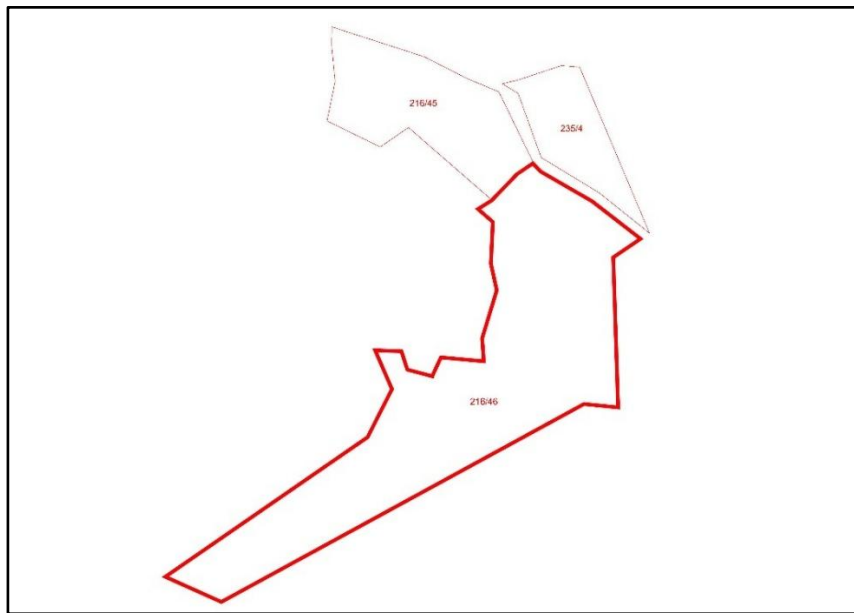
1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, O27-C-09-C no'lu 1/5.000 ölçekli pafta üzerinde yer alan tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifine konu alan söz konusu taşınmazın tamamı ile kadastro yolunun bir kısmını kapsamaktadır. Plan dahil edilen kadastro yolu 431,60 m², parsel yüz ölçümü 16461,27 m² olup toplam planlama alanı yüz ölçümü 16.892,87 m²'dir. Taşınmaz, Lokoğlu Tepesi'nin kuzeyinde, Koyunlar Tepesi'nin ise güneyinde, Belen mevkiinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan teklifine konu taşınmaz tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli olup tarla vasfındadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

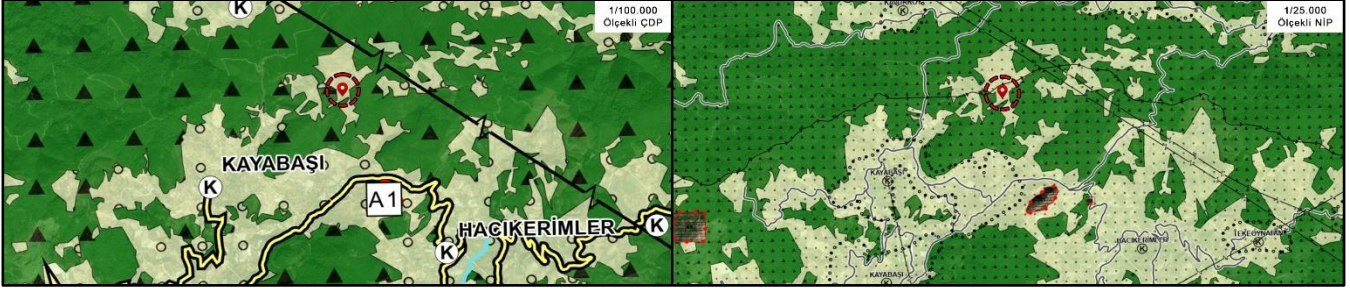


Şekil 2: Kadastral Durum



3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan teklifine konu alanı kapsayan üst ölçekli plan olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu alan "Tarım Alanı" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda da söz konusu alan "Tarım Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Planı Plan Hükümlerinin **9.21.2 Eko-Turizm Alanları** maddesinde belirtilen koşullar aşağıdaki gibidir;

9.21.2.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

9.21.2.2. Eko-turizm alanları için özellikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.

9.21.2.3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

9.21.2.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda minimum ifraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip olanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal:0.10 Yençok:2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katlarda yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Ayrı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

9.21.2.5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

9.21.2.6. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

9.21.2.7. 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler, 06.05.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.



Plan teklifine konu taşınmazı kapsayan alanda yukarıdaki plan hükümleri kapsamında 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapım işleri yürütülmektedir.

4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Eko-Turizm ile ilgili uluslararası tanımlara bakıldığında;

* 1990 yılında, Uluslararası Eko-Turizm Derneği (TIES The International Ecotourism Society) tarafından; "çevreyi koruyan ve yerel halkın refahını geliştiren, doğal alanlara yapılan sorumlu seyahattir." şeklinde yorumlandığı,

* 1996 yılında Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN), tarafından; "geçmiş ve gelecekteki kültürel özelliklerin her birine eşlik ederek düşük ziyaretçi etkisi ile korumayı geliştiren, yerel halkın aktif sosyo-ekonomik katılımına olanak tanıyan, doğadan zevk almak ve doğanın değerini anlamak amacıyla doğal alanda yapılan çevresel açıdan sorumlu seyahat", olarak ifade edildiği,

* Doğa İçin Dünya Fonu (WWF) tarafından; "vahşi doğa çevresinde doğal çevreye en az etkide bulunan ve bu arada yerel topluluklara ekonomik fayda sağlayan turizm türü" olarak tanımlandığı görülmektedir.

Dünya Ticaret Örgütü (WTO)'ne göre Eko-Turizmin Amaçları ise;

- * Turizmin doğal ve geleneksel çevreye verdiği tahribatın en alt düzeye indirilmesi,
- * Turistlere ve yerel halka doğanın ve geleneksel sosyo-kültürel çevrenin korunmasına yönelik eğitim verilmesi,
- * Turizmin yerel halkın ihtiyaçlarının karşılayan, yerel yönetim ve halkla işbirliği içinde gelişen sorumlu bir ticaret olarak özendirilmesinin sağlanması,
- * Koruma kapsamındaki (doğal ve sosyokültürel) alanların yönetim için kaynak ayrılması,
- * Turizmin negatif etkisinin en alt düzeye indirilmesi amacıyla sosyo-kültürel ve doğal çevreye yönelik uzun vadeli takip ve değerlendirme programlarının desteklenmesi,
- * Turizmin yerel halkın geçimine katkıda bulunmasını sağlayacak şekilde geliştirilmesinin temini,
- * Turizmin gelişiminin yörenin sosyal ve çevresel kapasitesini artıracak şekilde gelişmesinin temini
- * Çevreyle uyumlu, doğal ve geleneksel sosyo-kültürel yaşamla iç içe geçen, yöresel bitki örtüsünü ve yaban hayatını koruyan turizmin alt yapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi (Özkan Yürük 2003) olarak belirtilmiştir.

Yukarıdaki tanımlamalar ve amaçlara bakıldığında, eko-turizm alanlarının doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı ve çevreyi koruyan alanlar olduğu, turizmin doğal ve geleneksel çevreye verdiği tahribatın en alt düzeye indirilmesinin ve çevreyle uyumlu, doğal ve geleneksel sosyo-kültürel yaşamla iç içe geçen, yöresel bitki örtüsünü ve yaban hayatını koruyan turizmin amaç edinildiği anlaşılmaktadır.

Alanya İlçesi de doğal yapısı, koruma alanları ve tarihsel doku yönünden zengin olup, turizm açısından ülke ölçeğinde önem taşımaktadır. Bu nedenle bölge alternatif turizm alanları için uygunluk göstermektedir. Bu doğrultuda Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 numaralı taşınmazda doğal değerler korunarak, koruma-kullanma dengesi göz önünde bulundurularak, ekolojik yapı ile bütünleşik Kırsal Turizm Tesislerinin de yer alabileceği Eko Turizm İmar Planı yapılmak istenmektedir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı yapılması konusunda ilgili resmi kurumlardan olumlu görüşler alınmıştır. Bu kurumların görüşlerindeki notlar aşağıda belirtilmiş olup söz konusu taşınmazdaki imar planı çalışması resmi kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

→ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 ve E-4954229-952.01.04.04-1039577 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda 7269 Sayılı Kanun'un kapsamında alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanın 7269 Sayılı Kanun amaçlarından kullanılmak üzere tahsis edilen ve herhangi bir amaca ayrılan yerlerden olmadığı görülmüştür. Yapılan inceleme arşiv taraması, mevcut raporların, haritaların ve uydu görüntülerinin değerlendirilmesi niteliğinde olup, görüş talep edilen alan için afetsellik açısından riskli bölgeleri kapsayacak şekilde aletsel ölçümlere dayalı Jeolojik-Jeoteknik



Etüt Raporu hazırlanmalı, raporun yapım aşamasında bölgenin afetselliği (heyelan, deprem, sel, kaya düşmesi vs.) ile ilgili konulara özellikle dikkat edilerek afet riski titizlikle incelenmeli ve olası risklere karşı raporda belirtilen önlemlere uyulmalı, rapor sonucunda alanın afet bakımından riskli bulunması durumunda yapılaşmaya gidilmemesi, alanda yapılacak olan her türlü yapıda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır” denilmektedir.

→ Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü’nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01-15496289 sayılı yazısında; “Antalya İli, Kayabaşı Mahallesi, 216 ada 46 parselde “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı” projesine izin verilmesinde; talep konusu alan; Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü’nün görev alanları olan tescilli koruma alanlarımız, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası), 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı ve Tabiat Koruma Alanı), 2872 Sayılı Çevre Kanunu (Özel Çevre Koruma Bölgesi ve içme suyu havzaları, flora ve fauna açısından özellikli yerler), Bakanlığımızın 2009/10 Sayılı Genelgesi kapsamında (Deniz Kaplumbağası Yuvalama Alanı), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında “sulak alan” olarak tanımlanan tescilli koruma alanlarımız sınırında kalmadığı, av ve yaban hayvanlarının yaşam alanı olan “Alanya Kargı Devlet Avlağı” sahası sınırları içerisinde kaldığı, devlet avlakları ile ilgili haklarımızın saklı kalması, meri mevzuat hükümlerine uyulması, ekli haritada koordinatları verilen alanların dışına çıkılmaması, alandaki doğal yapıya ve biyolojik çeşitliliğe en az zarar verecek şekilde teknolojik imkanların kullanılması şartı ile izin verilmesinde sakınca olmayacağı sonuç ve kanaati ile düzenlenen rapor, yazımız ekinde sunulmuştur.” denilmektedir.

→ Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü’nün 11.09.2024 tarih ve E-2758883-265.99-12969558 sayılı yazısında; “Alanya Orman İşletme Müdürlüğümüzün 02.09.2024 tarih ve 12894234 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde; 6831 sayılı yasanın 1. Maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığını, aynı yasa ile değişik 2. Ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığını bildirmiştir. Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde ilgili dilekçeye konu parselde imar planı yapılmasında; kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

→ Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-89404551-045.99[045.99]-4453615 sayılı yazısında; “Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi amaçlı imar yapılmak istenen, Antalya İli Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 2016 ada 46 parsel sahasında mevcut ve mutasavver projemiz bulunmamaktadır. Her türlü taşkın riskine karşı önlemleri parsel/işletme sahibinin kendisinin alması kayıt ve şartıyla, söz konusu parselde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

→ Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği’nin bila tarih ve sayılı yazısında; Söz konusu Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 2016 ada 46 parselde yapılan inceleme neticesinde Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planına yönelik 1/25.000, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı, verilen görüş sadece Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı yapımı için verilmiş olup enerji müsaadesi anlamını veya buraya elektrik şebekesi yapılarak elektrik sağlanacağı anlamı taşımaz” denilmektedir.

→ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-42500675-622.02-2618598 sayılı yazısında; “Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler sonucunda ilgi yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde teşekkülümüze ait bir tesisimiz bulunmamaktadır. Söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır” denilmektedir.

→ Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-79545921-169.99-5738023 sayılı yazısında; “Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı Yapılmak istenen 216 ada 46 parselin eğimli arazide konumlu, taşlık, kayalık, yer yer makilik ve ağaçlık arazi yapısında olduğu ve etrafının orman arazileri ile çevrili olduğu tespitleri yapılmış olup alan yüzeyinde incelenebileceği kadarı ile 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, müdürlüğümüzün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu alanın 2863 sayılı yasa kapsamında ilan edilmiş herhangi bir kentsel, arkeolojik, tarihi sit alanı veya koruma alanı sınırları içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu



doğrultuda, Antalya İli Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı yapılmak istenen 216 ada 46 parselin planlamasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2863 sayılı kanunun 3. Ve 4. Maddesi kapsamında uygulamalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak ilgili kurumlara haber verilmesi gerekmektedir” denilmektedir.

→ Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü’nün 15.08.2024 tarih ve E.10097279-754/1600752 sayılı yazısında; “İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergahlarımız dışında kaldığı için Eko Turizm-Kırsal Turizm Tesisi Alanı Amaçlı İmar Planı yapılmasında bölge müdürlüğümüzce sakınca yoktur” denilmektedir.

→ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-30219522-754-10475392 sayılı yazısında; “Bahse konu alan, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereği incelenmiştir. Buna göre alanın 383 sayılı KHK gereği ilan edilen özel çevre koruma bölgeleri ve 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında bulunduğu tespit edilmiştir. İlgili yazı ve ekleri ÇED Yönetmeliği kapsamında incelenmiştir. Bilindiği üzere, ÇED süreci gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlere uygulanmakta olup, imar planı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetler ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmektedir. Bu nedenle imar planına konu alanda ÇED Yönetmeliği’nin Ek-1 veya Ek-2 Listesi’nde yer alan faaliyetlerin projelendirilmesi halinde yatırıma başlamadan önce ÇED Yönetmeliği uyarınca “ÇED olumlu” veya “ÇED gerekli değildir” kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir. Diğer taraftan ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan faaliyetler ile ilgili ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların yine yatırıma başlanmadan önce İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir. Bakanlığımızca onaylı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu alan “Tarım Alanı” kullanımında kalmaktadır. Plan hükümlerinin “9.21.2 Eko- Turizm Alanları” kapsamında, yapılması istenilen “Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı” amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; 1/100.000 Ölçekli ÇDP’nin “9.21.2.4” no.lu hükmü uyarınca Eko-Turizm olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğünün en az 15.000 m² olması ve “9.21.2.2” no.lu hükmü uyarınca öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulması gerektiği, söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli ÇDP’de “Tarım Alanı” kullanımında kaldığından başta Tarım ve Orman Bakanlığı/İl Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve 1/100.000 ölçekli ÇDP’de değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği, ancak tarım alanlarında turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri dışında turizm amaçlı imar planı çalışmalarının yürütülemeyeceği hususunda gereğini ve bilgilerinizi rica ederim” denilmektedir.

→ Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 05.06.2024 tarih ve E-43278805-622.01-2913-19550 sayılı yazısında; “Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parsel için; ilçe sınırları içerisinde bulunan onaylı planlardan, şahıslarca yapılan münferit planlamalar dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşları tarafından ülke ve bölge ihtiyaçları gözetilerek genel ihtiyaçlar için yapılan (nazım imar planı, OSB vb.) onaylı planlar içerisinde, talep içeriğine uygun kullanıma açık alan bulunmamaktadır. Talep konusu alana sınır konumunda onaylı herhangi bir imar planı ve köy yerleşik alan sınırı bulunmamaktadır” denilmektedir.

→ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-88977526-230.04.02.15146784 sayılı yazısında; “Söz konusu parselin büyük ova koruma alanı dışında kalması sebebiyle bahse konu talep 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. Söz konusu 16.461,27m² alan sahip tarla vasıflı taşınmaz Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak sınıflandırılmıştır. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12. Maddesinin 5. Fıkrası kapsamında Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 216 ada 46 parsel numaralı 16.461,27m² Kuru Marjinal Tarım Arazisinde “Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı” yapılmak üzere tarım dışı kullanım talebi, 5403 sayılı kanunun 13. Maddesi kapsamında yazımız ekinde bulunan “Valilik Makamının Olur’u” ile uygun görülmüştür. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12. Maddesinin 8. Bendi hükmü gereğince, sahanın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi halinde 5403 sayılı kanun kapsamında yeniden başvuru yapılması kayıt ve şartıyla söz konusu talep uygun görülmüştür” denilmektedir.

→ Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-71521351-308.99-5552317 sayılı yazısında; “Söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi içerisinde kalmamakta ve anılan alanda Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte, yürütülecek olan plan çalışmaları kapsamında taşınmazın bulunduğu alana ilişkin üst ölçekli planların “Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı’na” ilişkin plan hükümlerine uyulması ve imar planı hükümlerine, 2364 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca bakanlığımızdan



turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi rica ederim” denilmektedir.

→ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E.2969764/29444 sayılı yazısında; “İlgi yazınız ve ekleri tarafımızca incelenmiş olup yazımız ekinde yer alan haritada görülebileceği üzere, planlama alanı ile kuruluşumuza ait 40 inç çapında inşaat aşamasında olan Manavgat-Alanya-Gazipaşa-Anamur Doğal Gaz İletim Hattı (DGİH) arasında en yakın yaklaşık 32 metre mesafe bulunduğu tespit edilmiştir.” İfadesine yer verilerek boru hattı ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önüne geçilmesi amacıyla yazıda detayları verilen teknik emniyet kriterlerine uyulması kaydıyla söz konusu imar planı çalışmasının sınırları belirtilen alanda yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

→ Milli Emlak Müdürlüğü'nün 16.08.2024 tarih ve E-70897502-305-99-10197201 sayılı yazısında; Söz konusu imar planına konu taşınmazın mülkiyetinin hazine ile ilgisi olmadığından ilgili mevzuat hükümleri uyarınca plan yapılmasında kurumumuz açısından sakınca yoktur” denilmektedir.

→ Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün .24.10.2024 tarih ve E-41448499-045.01-203314 sayılı yazısında; görüş sahası ve yakın çevresinde içme suyu tesisi bulunmadığı, bölgede kısıtlı olan su kaynaklarının miktarı açısından su sıkıntıları görüldüğü ve yaz aylarında su arında azalmalar yaşandığı gerekçesiyle kurum tarafından su arzının sağlanamayacağı ifade edilmekte, ilave olarak 0,10 emsal ve 2 kat yapılaşma koşuluyla belediye hizmet alanı (ASAT) olarak 1000 m² alan ayrılması talep edilmektedir.

→ EÜAŞ Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün 06.08.2024 tarih ve E-42496722-199[199]-113419 sayılı yazısında; “İlgi yazı ile göndermiş olduğunuz Alanya İlçesi Kayabaşı Mahallesi 216/46 parselin İşletme Müdürlüğümüz uhdesindeki tesisler ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır” denilmektedir.

→ İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-32165959-367-252006009 sayılı yazısında; “Sağlıklı içme suyu temini, atıkların ilgili mevzuatlar çerçevesinde bertarafının sağlanması ve her aşamada; mer’i mevzuat, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Konunu 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu hükümlerine uyularak, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli her türlü tedbirlerin alınması kaydıyla anılan yerde “Konut ve Turizm” amaçlı olarak planlanması ve nazım imar planı ile uygulama imar planı çalışması yapılmasında çevre ve insan sağlığı açısından herhangi bir sakıncanın olmadığı görülmektedir” denilmektedir.

→ Çevre Şehircilik Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarihinde onayladığı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporundaki sonuç ve öneriler bölümüne ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

SONUÇ VE ÖNERİLER

* Rapor Yer Bilimsel Etüt Bilgi Sistemine (YERBİS) 24001207103238 no'lu barkod numarası ile işlenerek, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) nın 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge formatına (Format-3) göre hazırlanmıştır. İnceleme alanının genel eğim aralığı %0-70 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında hâkim eğim yönü Kuzeydoğu yönünden Güneybatı yönünde doğrudur. İnceleme alanının en yüksek kotu 788 metre ve en düşük kotu ise 738 metre olarak ölçülmüştür. Alanımızın orta kesimlerinde eğim aralığı %0-20 olup, güney ve kuzey kısımlarda topoğrafik yükselme nedeniyle eğim aralığı yer yer %60-70 aralığına çıkmaktadır. Ayrıca inceleme alanında kazı yapılmış şevli alanlar ve dolgu alanlar mevcut olup doğal morfoloji bozulmuştur. İnceleme alanı “*Yumuşak-Düşük-Orta-yüksek ve Çok Yüksek Eğimli Alanlar*” olarak değerlendirilmiştir.

* İnceleme alanı için yapılan arazi çalışmalarında, hâkim litolojiyi, Permiyen yaşlı, Sugözü fm (Pzş) dahilindeki kahverengi-yeşil renkli, çok ayrılmış şist birimler oluşturmaktadır. Ayrıca Üst Permiyen yaşlı Cebireis fm (Pzmr) dahilindeki koyu gri, gri, siyah ve kül renkli, orta tabakalı, kalsit damarlı Kireçtaşı birimler ise alanımızı doğu, batı ve güney kısımlarında uyumsuzlukla Permiyen yaşlı, Sugözü fm (Pzş) dahilindeki kahverengi-yeşil renkli, çok ayrılmış şist birim üzerinde bulunmaktadır. Bu birimler üzerinde kalınlığı lokal olarak değişkenlik gösteren doğal dolgu malzeme olarak tanımladığımız, kırmızı-kahve renkli, köşeli çakıllı, killi birim örtü birim karakterinde bulunmaktadır.

* İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyularında incelenen derinlik boyunca araştırılan 8,00 metre derinlikte yeraltı suyunun varlığı tespit edilmemiştir. İnceleme alanı içerisinde yüzey suları olarak aktif halde dört mevsim akış gösteren herhangi bir dere, çay vb. bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanımızda yüzey sularının oluşturduğu kuru suyolları ile mevsimsel akış gösteren ufak çaplı suyolları bulunmaktadır. Yapı temel alanlarında yapılacak detaylı zemin etüdü verilerine bağlı olarak drenaj yapıları ve gerekli mühendislik önlemleri DSİ görüşü doğrultusunda proje müellifi tarafından alınmalıdır.



* İnceleme alanında yeraltı suyunun yüksek olması sonucu lokal olarak oluşabilecek sıvılaşma riskleri, projeler için yapılacak olan zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak değerlendirilip, oluşabilecek risk faktörlerine karşı gerekli mühendislik önlemleri proje müellifleri tarafından alınmalıdır. İnceleme alanındaki yapılaşma esnasında yapılar için temel tipi, temel boyutu ve derinliği; bu alanlardaki yapı temellerinde yapılacak detaylı zemin etütleri verilerine göre belirlenen birimlerin mühendislik parametreleri bağlı olarak belirlenmeli ve proje müellifi tarafından gerekli mühendislik önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

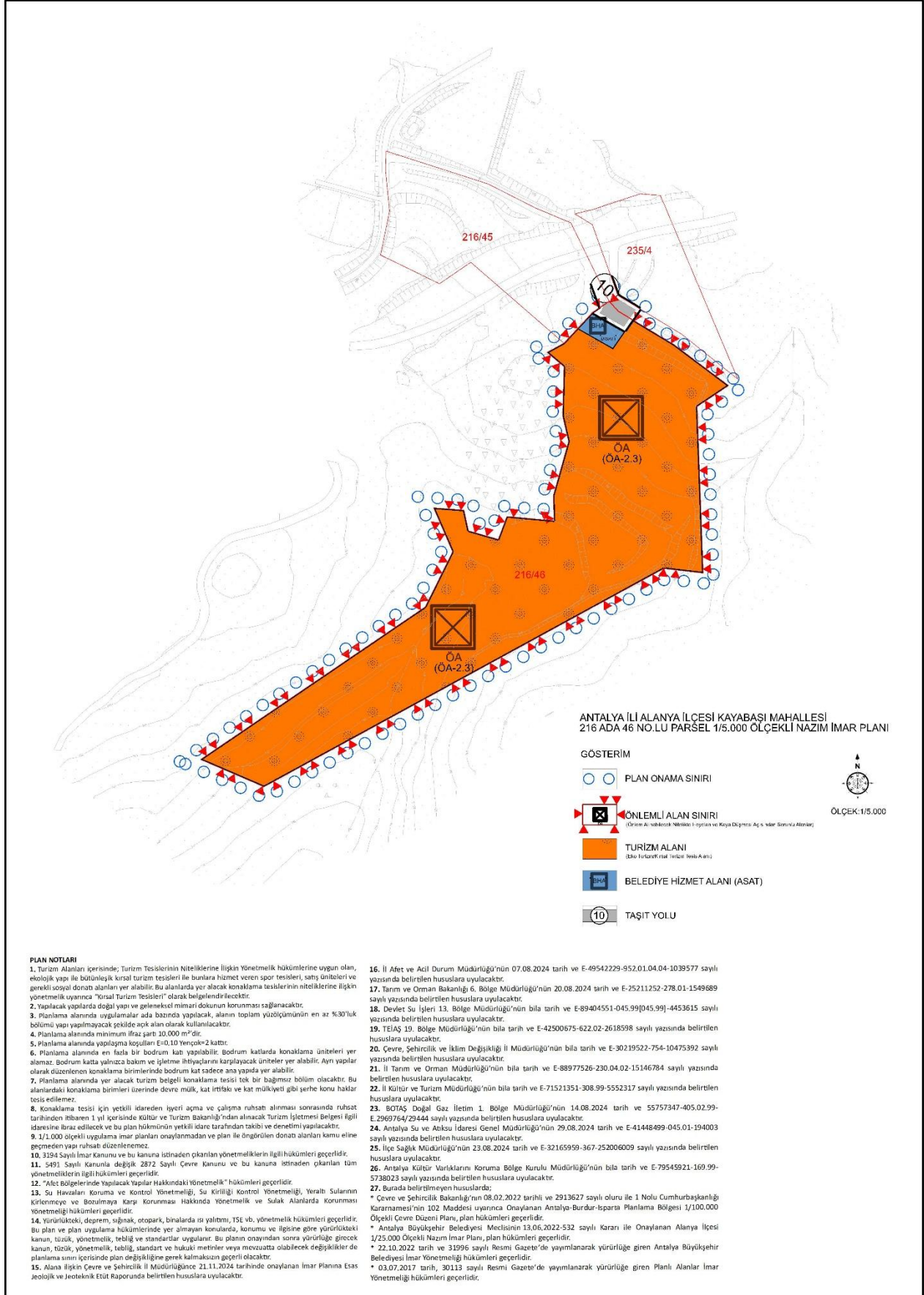
* İnceleme alanının yerleşime uygunluğu 1 kategoride tanımlanmış olup; Önlemler Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından başlığı altındaki; Önlemler Alanlar -2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar kategorisinde değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk 1 kategoride değerlendirilmiş olup, inceleme alanındaki zemine bağlı önlemlerin yanında özellikle güncel DSİ görüşü kapsamında gerekli önlemler de planlama öncesinde ayrıca alınmalıdır.

* İnceleme alanı için 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" çerçevesinde inceleme alanının alanında en düşük yerel zemin sınıfı olan "ZC" ve Deprem Yer Hareketi Düzeyi "DD-2" olarak alınmış ve Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması (<https://tdth.afad.gov.tr>) kullanılarak noktasal olarak "PGA 475" (475 yıllık tekrarlama periyodu için en büyük yer ivmesi) ve "PGV 475" (475 yıllık tekrarlama periyodu için en büyük yer hızı) değerleri "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" esaslarına göre; standart deprem tasarım yer hareketi(DD-2) için; en büyük yer ivmesi değeri "PGA 475= 0,206", en büyük yer hızı ise "PGV 475= 8,790 cm/sn" değeri olarak belirlenmiştir.

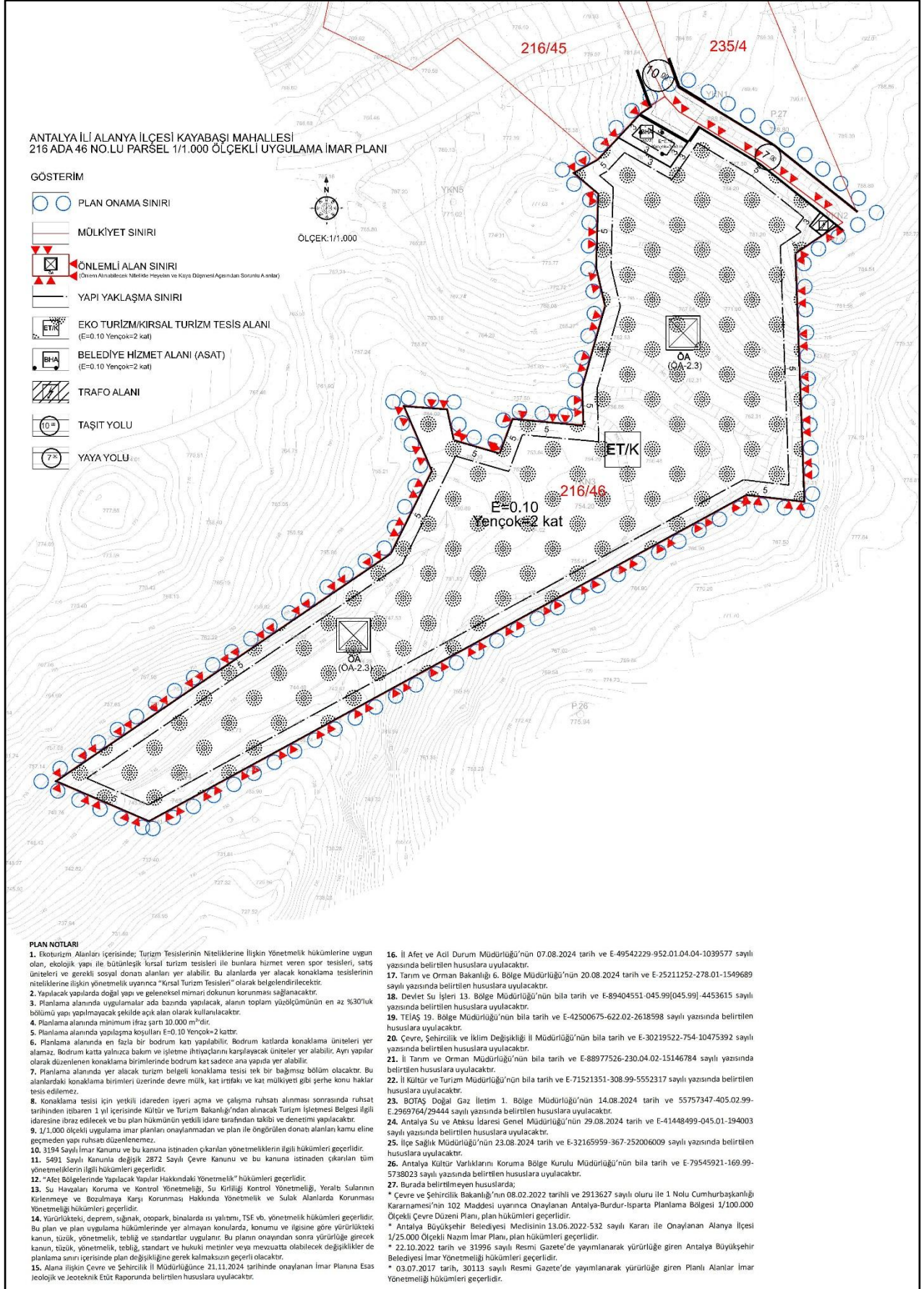
6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç ve kurum görüşleri ile birlikte Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 9.21.2 Eko-Turizm Alanları maddesinde belirtilen koşullar doğrultusunda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan teklifinde taşınmazın kuzeyindeki kadastral yol parsel sınırına kadar 10 m olarak tanımlanarak parsel sınırında dönüş kurbuyla sonlandırılmıştır. Söz konusu kadastral yolun devamlılığı olmadığından ve doğu yönde orman parseli ile sonlandığından parsel boyunca 10 m olarak devamına gerek görülmemiştir. Ancak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında parsel sınırı boyunca 7 m olarak devamı sağlanacaktır. Taşınmaz imar planında turizm tesisi (eko/kırsal turizm) alanı olarak planlanmıştır. İmar planına esas kurum görüşleri gerek plan üzerine, gerekse plan notlarına tam olarak yansıtılmakla birlikte ASAT kurum görüşünde belirtilen 1000 m² alanın ASAT kullanımlı belediye hizmet alanı olarak planlanması talebi ise aşağıdaki gerekçelerle değiştirilerek plana yansıtılmıştır.

Asat kurum görüşünde 3194 sayılı yasa kapsamında %45 DOP oranından bahsedilmekle birlikte bu oran maksimum oran olup, planlamanın niteliği ve kullanım kararlarına göre ihtiyaç duyulan kamu kullanım alanlarının miktarına göre değişkenlik gösterebilmektedir. Planlamanın niteliği eko turizm amaçlı olduğundan taşınmazın planlanmasının ardından taşınmaz içinde sabit bir nüfus oluşmayacaktır. Bu nedenle sadece taşınmazda konaklayacak ve çalışacak insanların ulaşım, elektrik, su ve atıklarına yönelik ihtiyaçların kamu eliyle sağlanması gerekliliği bulunmaktadır. Ayrıca taşınmaz köy yerleşik alan sınırları dışında bulunduğundan çevresinde yapılaşma bulunmamaktadır. Bu parselde yapılacak bir ASAT yatırımının parsel dışında çevreye hizmet götürme imkânı bulunmamaktadır. Zaten Asat kurum görüşünde içme suyu şebeke hattının olmadığını ve taşınmaza yönelik su arzının kurum tarafından sağlanamayacağını açıkça ifade etmiştir. Bu durumda içme suyu temini ve su arzı taşınmaz maliklerince karşılanması söz konusu olacaktır. Nitekim bu hususta taşınmaz maliki tarafından sondaj kuyusu açılması izin çalışmaları halen yürütülmektedir. Tüm bu gerekçeler ve ASAT kurum görüşü birlikte değerlendirildiğinde Asat görüşünde belirtilen 1000 m² büyüklüğündeki ASAT kullanımlı belediye hizmet alanı kararı yapılacak hizmetle orantısız bir talep olarak değerlendirilmiştir. Suyun temini için taşınmaz içerisinde su deposu yapımı söz konusu olup, depo için 200 m² büyüklüğündeki bir alanın fazlasıyla yeterli olacağı ve prefabrik su depolarıyla bu ihtiyacın rahatlıkla karşılanabileceği hesaplanarak teklif edilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planında 200 m² alan taşınmazın kuzeyinde 10 m genişliğindeki yoldan cephe olacak şekilde planlanmıştır. Ayrılan alan planlama sonrasında yapılacak imar uygulamasıyla ASAT'a devredilecek ve depo yatırımı taşınmaz maliklerince yapılacaktır.



Şekil 4: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: Teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı