



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.12.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
--------------	---------------------------------------

TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
---------------------	-------------------


MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
--	--

TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2024 tarih ve 18698 sayılı kararıyla düzeltilerek uygun bulunan, Alanya Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kabul edilen; Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, 1200 ada 6 parselde yer alan Tescilli Han Yapısının Koruma Alanı Sınırlarının İmar Planlarına İşlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
---------------------	---


KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2024 tarih ve 18698 sayılı kararıyla düzeltilerek uygun bulunan, Alanya Belediye Meclisi'nin 03.12.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile kabul edilen; Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, 1200 ada 6 parselde yer alan Tescilli Han Yapısının Koruma Alanı Sınırlarının İmar Planlarına İşlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.
-------------------------	---


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı



Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı :	Osman Tarık ÖZÇELİK	Dönemi	Karar Tarihi
	Divan Katibi :	İrem YUNUSOĞLU		03-12-2024
	Divan Katibi :	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
			1	2
			Karar No	Eki
		302		
Konu	: İmar Planı Değişikliği Talebi			
Müdürlüğü	: PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		Evrak Ta.ve No:	03-12-2024 1

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 03.12.2024 tarihli ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi 1200 Ada 6 No.lu Parselde Yer Alan Tescilli Han Yapısının Koruma Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi 1200 Ada 6 No.lu Parselde Yer Alan Tescilli Han Yapısının Koruma Alanında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi ekteki şekli Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Osman Tarık ÖZÇELİK

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

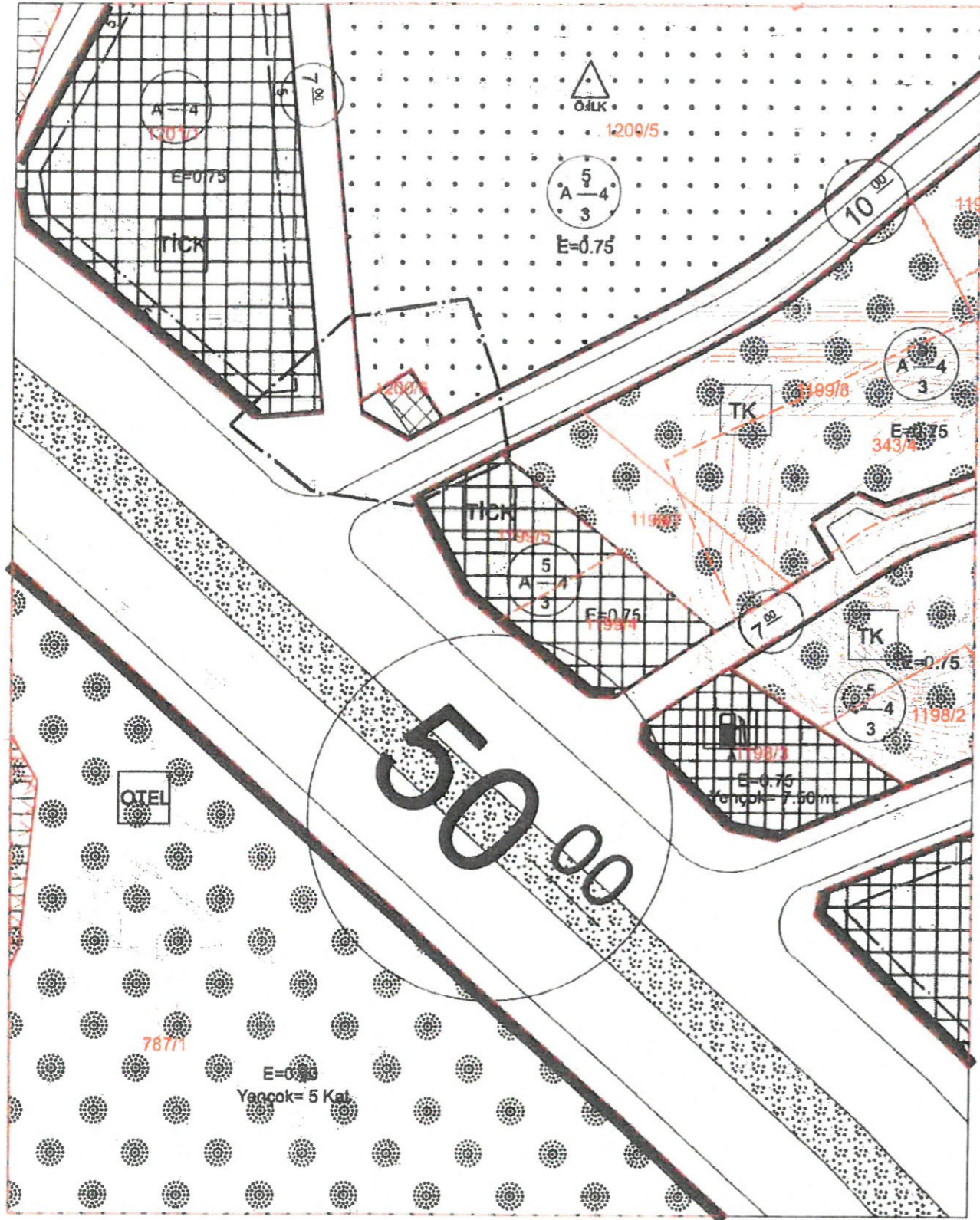


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1200 ADA 6 NO.LU PARSELDE YER ALAN TESCİLLİ HAN YAPISININ
KORUMA ALANINDA

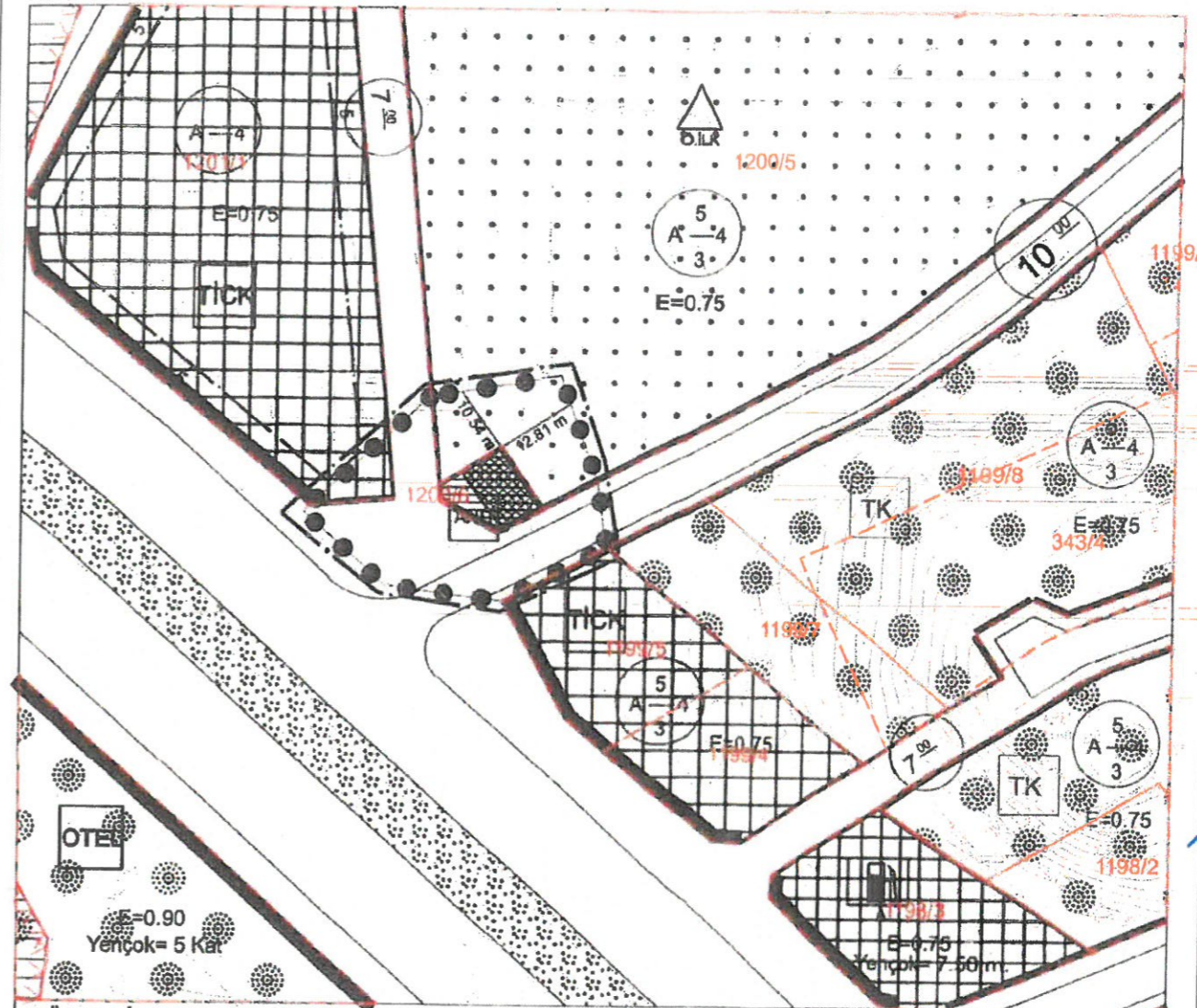
PAFTA NO:O28D22D1D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- TESCİLLİ ANIT YAPI
- TESCİLLİ PARSEL
- TİCARET-KONUT ALANI
- ÖZEL İLKOKUL ALANI

PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ile koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Tescilli-yapının-fonksiyonu-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında röleve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
- 3- Koruma alanındaki her türlü uygulama için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Handwritten signature

Özlem Sultan ABİTOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Kıymet ÇELİK (A)
Diploma No: 1324

Handwritten notes and signatures in blue ink.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KESTEL MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1200 ADA 6 NO.LU PARSELDE YER ALAN TESCİLLİ HAN YAPISINDA

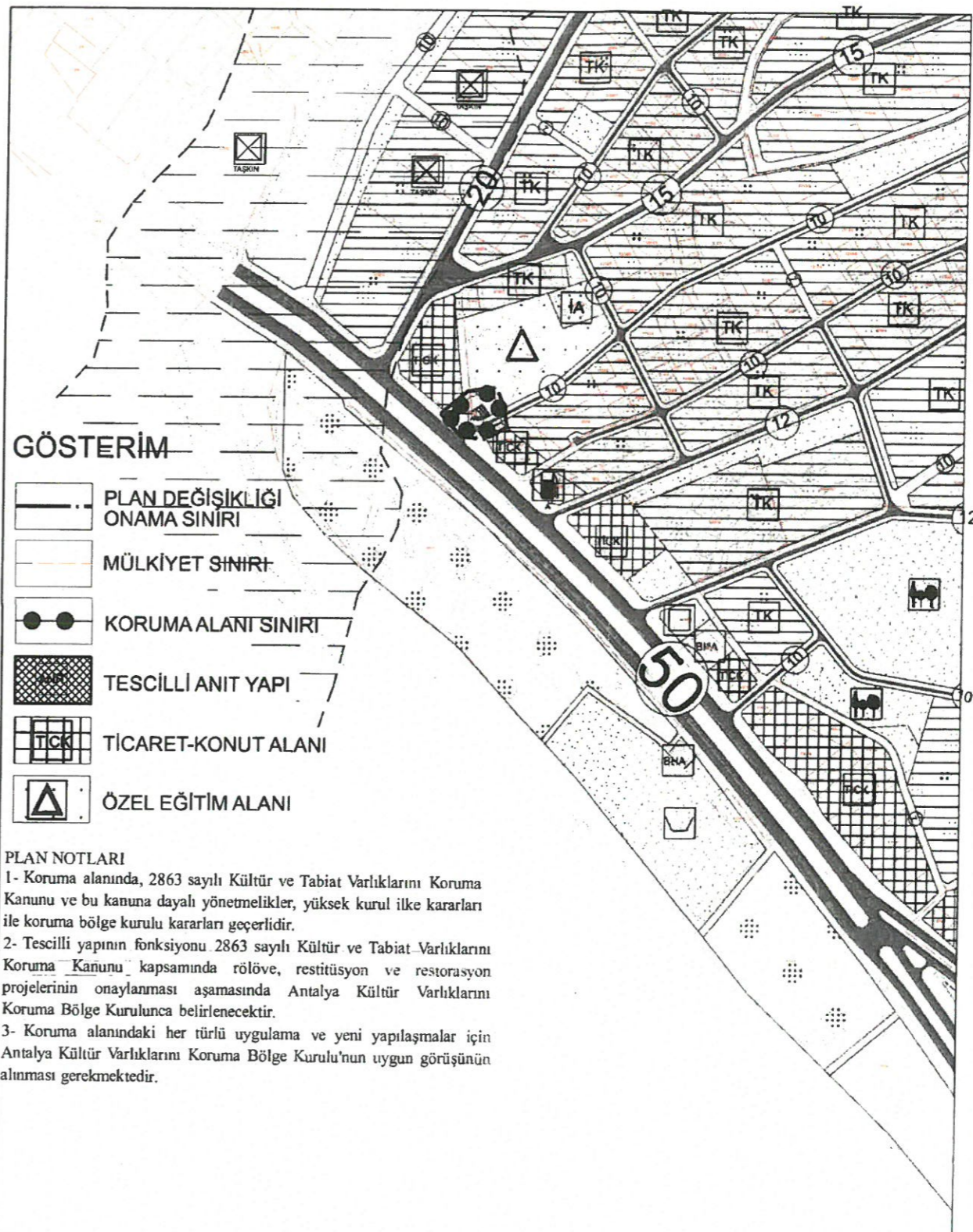
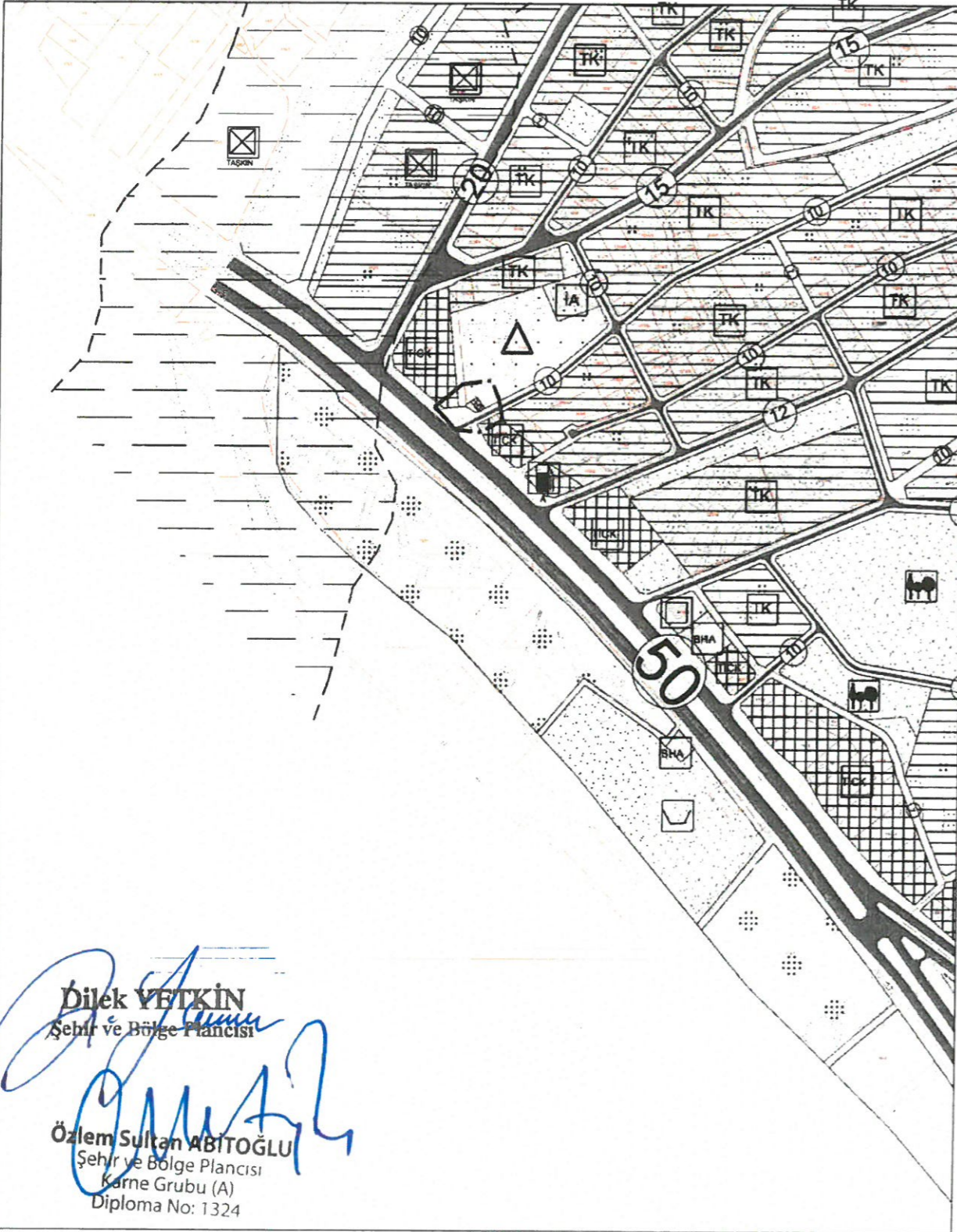
PAFTA NO: O28-d-22-d

MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

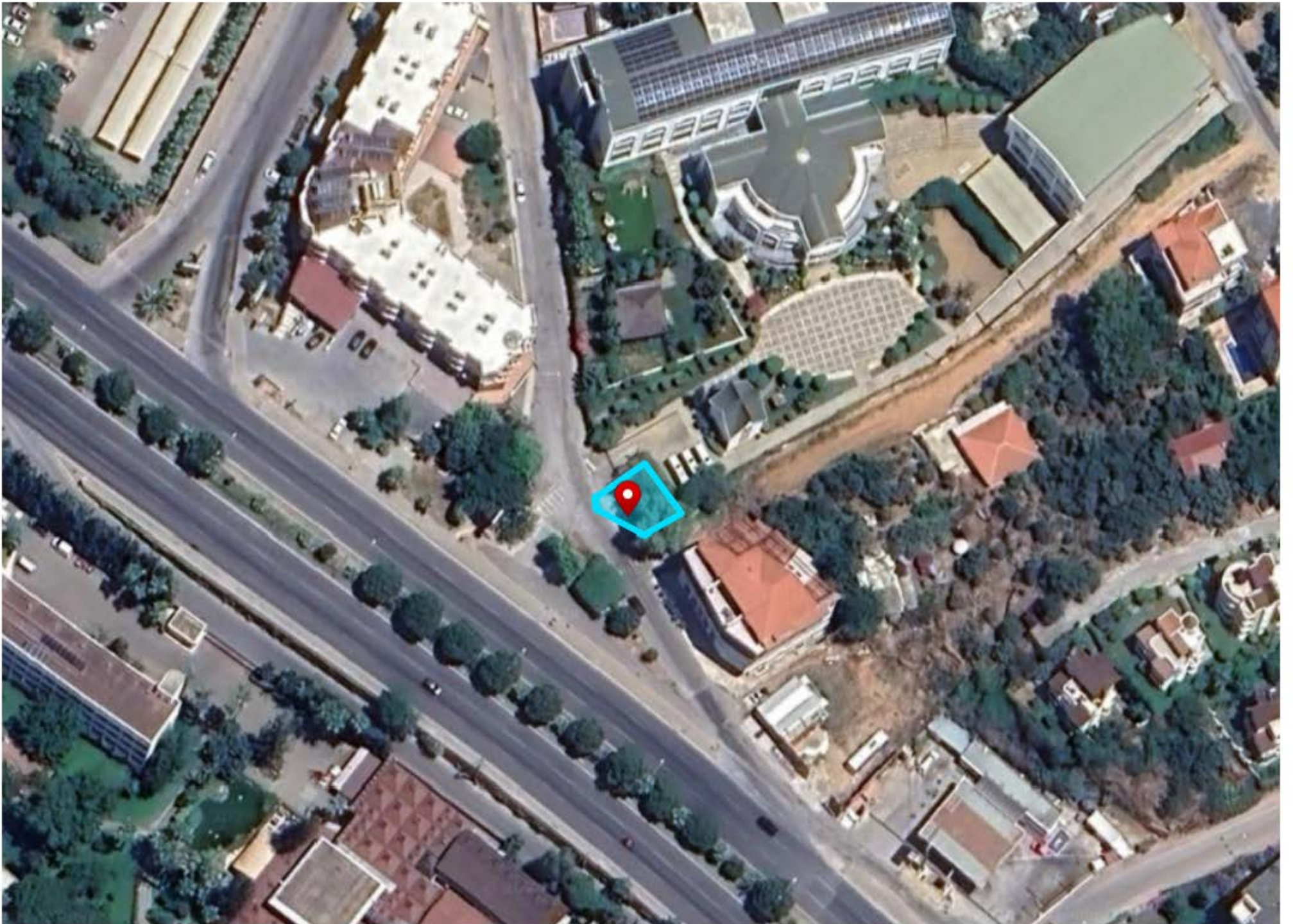
-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KORUMA ALANI SINIRI
-  TESCİLLİ ANIT YAPI
-  TİCARET-KONUT ALANI
-  ÖZEL EĞİTİM ALANI

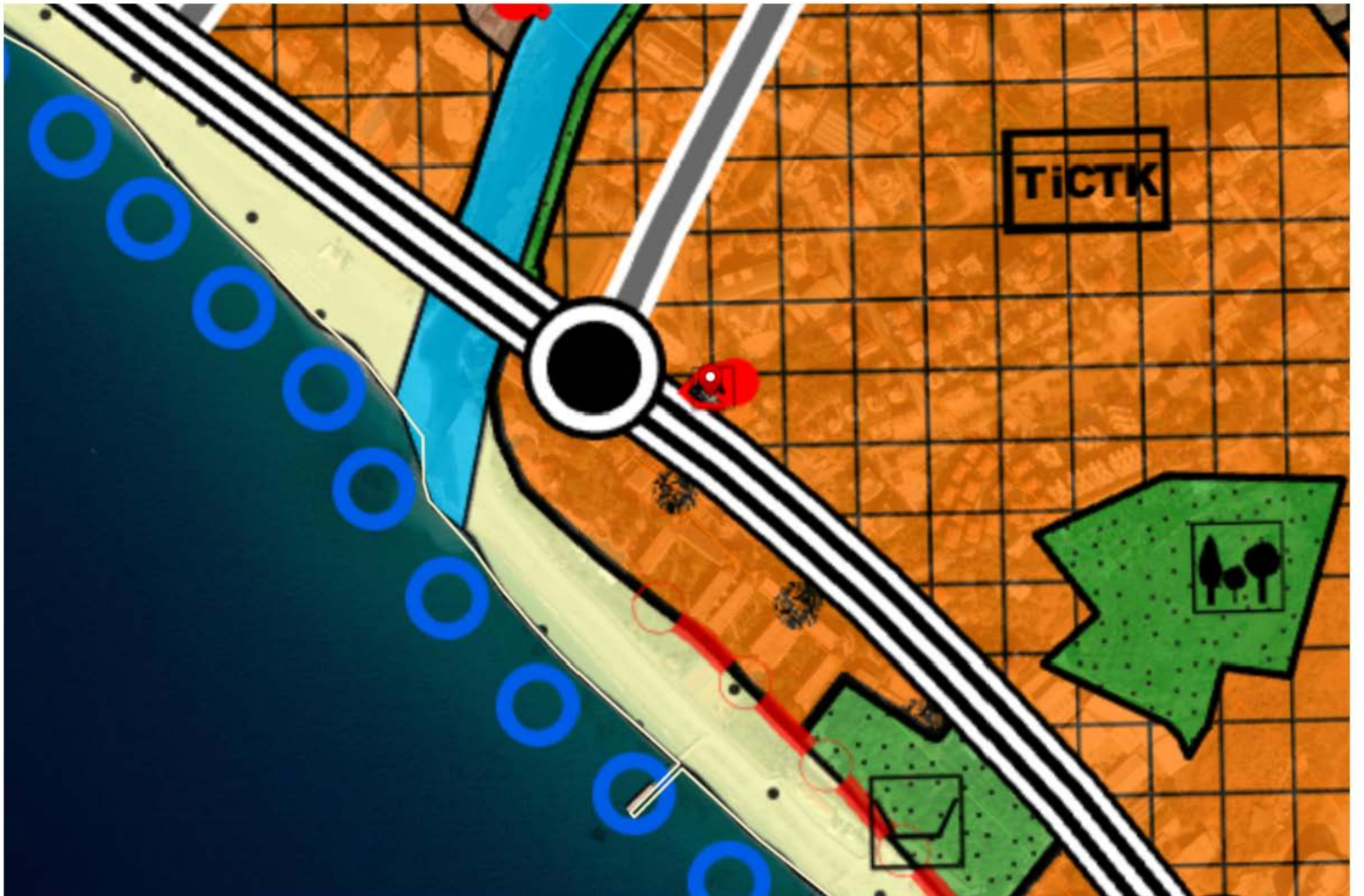
PLAN NOTLARI

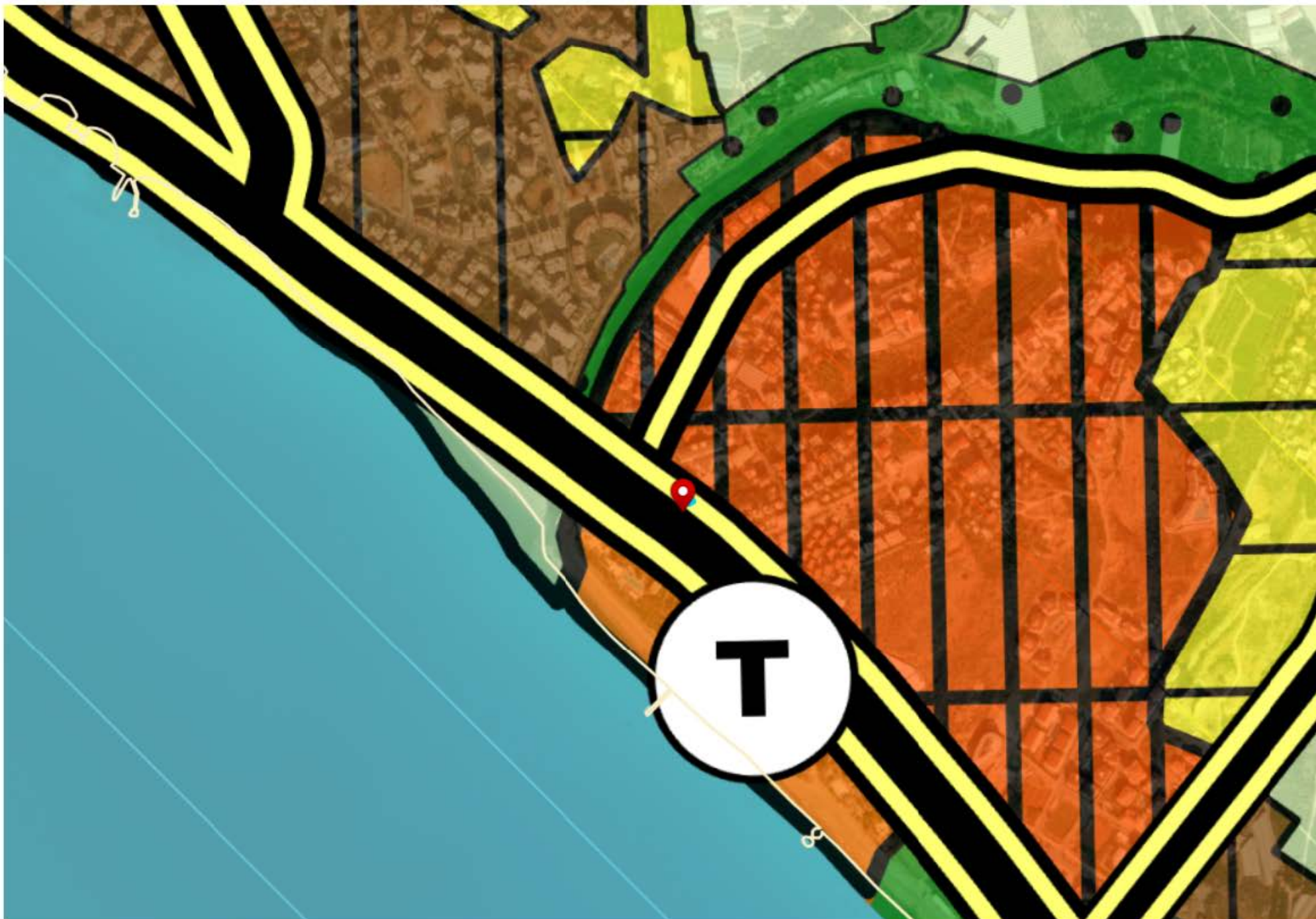
- 1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ile koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.
- 2- Tescilli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
- 3- Koruma alanındaki her türlü uygulama ve yeni yapılaşmalar için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Plancısı

Özlem Sultan ABİTOĞLU
Şehir ve Bölge Plancısı
Kırsal Grubu (A)
Diploma No: 1324









**ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
KESTEL MAHALLESİ,
1200 ADA 6 NO.LU PARSELDE YER ALAN
TESCİLLİ HAN YAPISININ KORUMA ALANINDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

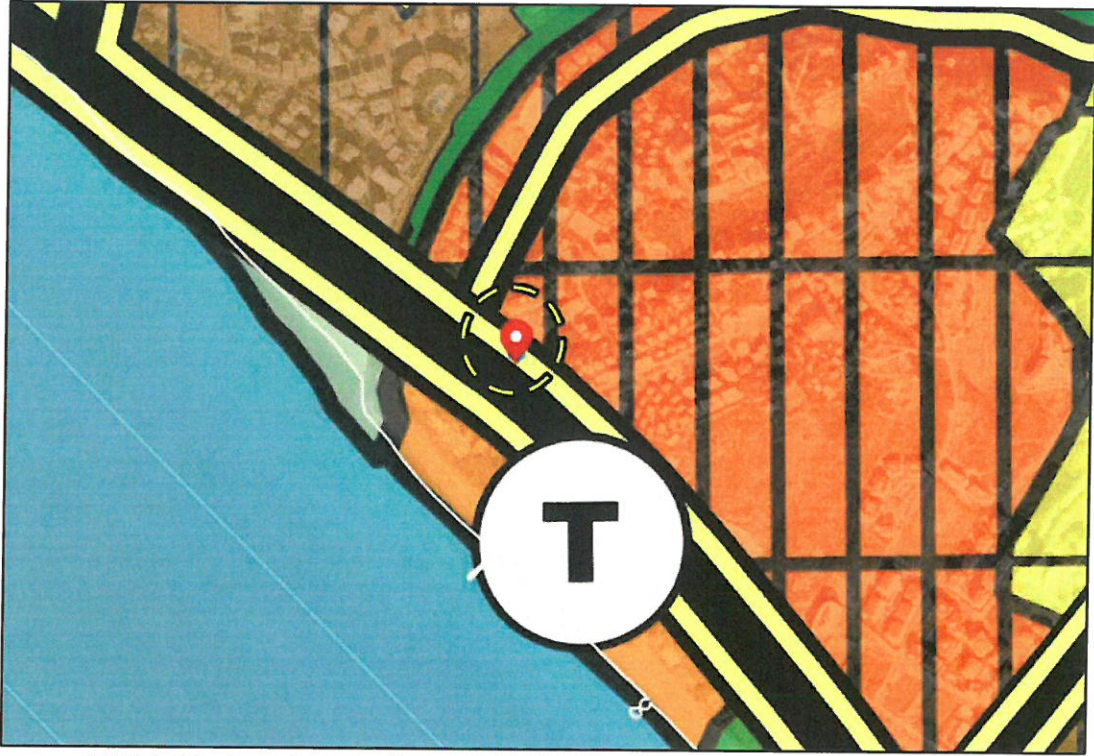
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi sınırları içerisinde O28-d-22-d-1-b no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftası sınırları içerisinde kalmakta olup 130.00 m² yüz ölçüme sahip 1200 ada 6 no.lu parselin de içinde bulunduğu yaklaşık 1160.00 m² alana sahip tescilli Han Yapısının koruma alanını kapsamaktadır (Şekil.1). Söz konusu uygulama imar planı değişikliği teklifine konu alanın, 30 metre güneyinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, kuzey cephesinde ise Özel Doğa Koleji yer almaktadır.



Şekil.1. Planlama konusu alan ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olup Kültür ve Turizm Bakanlığı'na tahsisli 1200 ada 6 no.lu parsel(eski 849 ada 6 parsel-0 ada 177 parsel) içerisinde; mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.09.2000 tarih ve 4771 sayılı kararı ile tescili, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8615 sayılı kararı ile güncellenerek son şeklini alan, 1 adet metruk han yapısı bulunmaktadır. Tapuda "metruk han ve arsası" vafındadır. (Şekil.2).

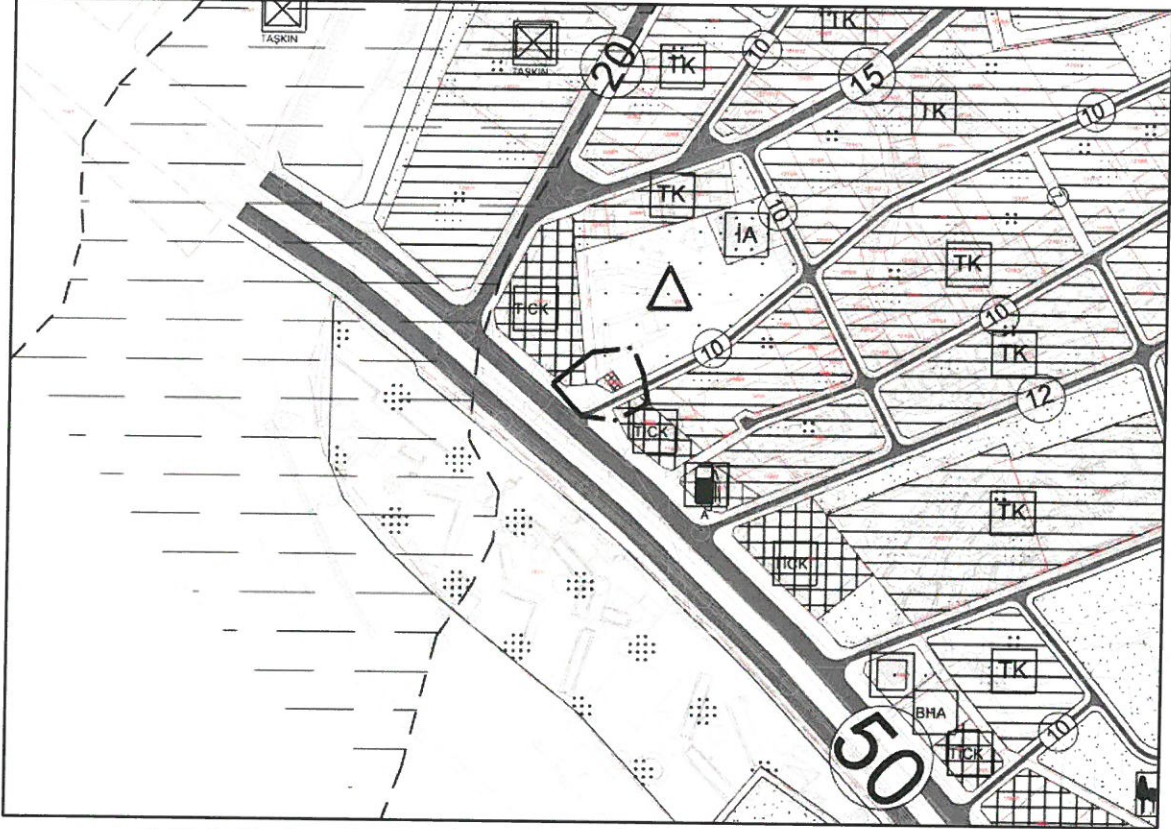


Şekil.6. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri

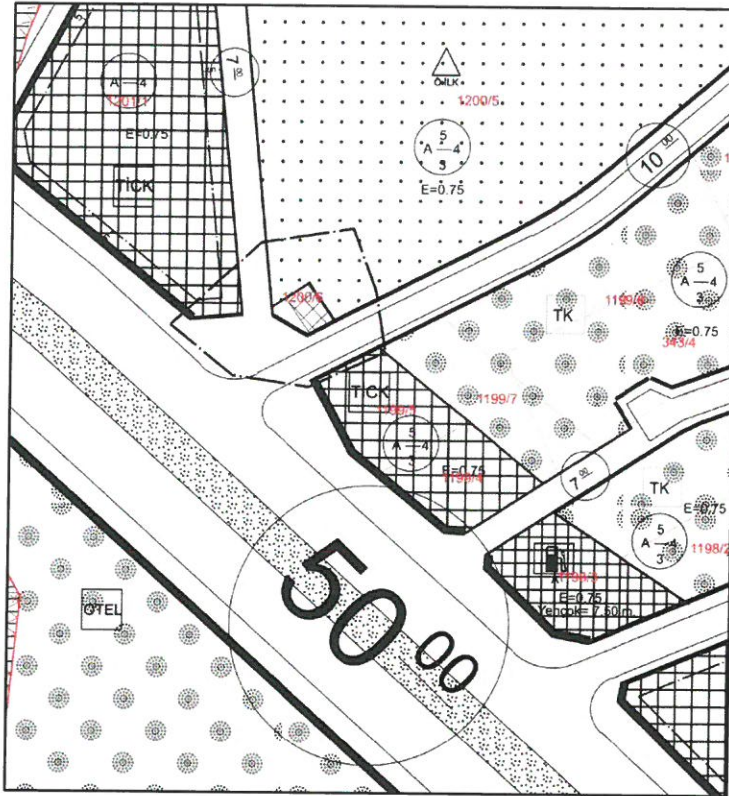


Şekil.7. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Söz konusu taşınmaz, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında tescilli Han Yapısı gösterilmiş olup taşınmazın güneyinde 50 metre genişliğinde D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu, doğusundan ise 10 metre genişliğinde taşıt yolu öngörülmüştür. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise üst ölçekli plandan gelen tescilli Han Yapısı gösterimi korunmuştur. Taşıt yolları 7 m genişliğindeki yaya yolları ile desteklenmiştir. (Şekil.8 ve Şekil.9).



Şekil.8. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil.9. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Söz konusu bölgede; ayrıca Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.10.2014 tarih ve 3121 sayılı kararında "...Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulu'nun 21.09.2000 tarih ve 4771 sayılı kararı ile çevresinde 10'ar metre belirlenen koruma alanı sınırının imar planlarında gösterilmediği anlaşıldığından Han Yapısı ve koruma alanı sınırlarının imar planlarına işlenerek Belediye Meclis kararıyla birlikte Kurulumuza iletilmesine" karar verilmiştir. Bu doğrultuda Alanya Belediyesi tarafından hazırlanan tescilli Han Yapısı ve koruma alanı sınırlarının işlendiği 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Alanya Belediye Meclisi'nin 02.12.2014 tarih ve 273 sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Büyükşehir Belediyesine sunulmuş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.02.2015 tarih ve 146 sayılı kararı ile koruma alan sınırının ada kenarı sınırına kaydırılması kaydı ile değiştirilerek uygun bulunmuştur. Koruma Kurulu kararı ile istenilen tescilli Han Yapısının parsel numarasının değiştirilmesi hususuna ilişkin açıklayıcı bilgi ve belgelerin mahkeme kararı ile imar uygulamasının iptal olmasından dolayı iletilmemiş, bu yüzden plan teklifinin onaylanma sürecine geçilememiştir.

Alanya Belediye Encümeni'nin 25.11.2010 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planı işlemi sonucu tescilli Han Yapısını da içine alacak şekilde oluşturulan 849

ada 6 no.lu parselde göre düzenlenen koruma alanı sınırı; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8615 sayılı kararı ile güncellenerek son şeklini almıştır.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu, mülkiyeti Maliye Hazinesine olan 1200 ada 6 no.lu parsel(eski 849 ada 6 parsel-0 ada 177 parsel) içerisinde yer alan;

- Mülga Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.09.2000 tarih ve 4771 sayılı kararı ile tescilli yapılan,
- Alanya Belediye Encümeni'nin 25.11.2010 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planı işlemi sonucu oluşturulan 849 ada 6 no.lu parselde göre düzenlenen,
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8615 sayılı kararı ile I.Grup olarak tescilli Han Yapısının güncellenen son koruma alanı sınırının imar planlarına işlenerek plan hükümleriyle birlikte Kurula iletilmesi talep edilmektedir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle, Koruma Kurulu'nun 14.12.2018 tarih, 8615 no.lu kararı kapsamında, 1200 ada 6 no.lu parselde güncellenen koruma alanı sınırının imar planına işlenmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen plan değişikliğiyle, 1200 ada 6 no.lu parselde yer alan tescilli Han Yapısı ve güncellenen koruma alanı sınırı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına aktarılmıştır. Koruma alanının, tescilli parsel olan 1200 ada 6 no.lu parsel dışında, bir kısmı ticaret-konut alanı olarak planlı 1201 ada 1 no.lu parselde, bir kısmı ise özel ilkokul alanı olarak planlı 1200 ada 5 no.lu parselde kalmaktadır. Ticaret- konut alanı olarak planlı 1201 ada 1 no.lu parselde yer alan yapı yaklaşma sınırı koruma alanı sınırı dışında kalacak şekilde düzenlenmiştir. Özel ilkokul alanı olarak planlı 1200 ada 5 no.lu parselin ise yapılaşma koşulları ayırık nizam 4 kat olup, çekme mesafeleri yoldan 5 metre, komşu parselden(tescilli Han Yapısının bulunduğu 1200 ada 6 no.lu parselden) 3 metre olarak öngörülmüştür. 1200 ada 5 no.lu parselin koruma alanı içerisinde kalan kısmında tescilli Han Yapısına göre en yakın köşe noktası esas alınarak mesafeler belirlenmiş olup, plan değişikliği üzerinde 12.81 m ve 10.54 m şeklinde gösterilmiştir. Ayrıca koruma alanı sınırı içerisinde yapılacak her türlü uygulama ve yeni yapılaşmalar için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü alınması gerektiği plan notu olarak eklenmiştir.

Plan notları olarak;

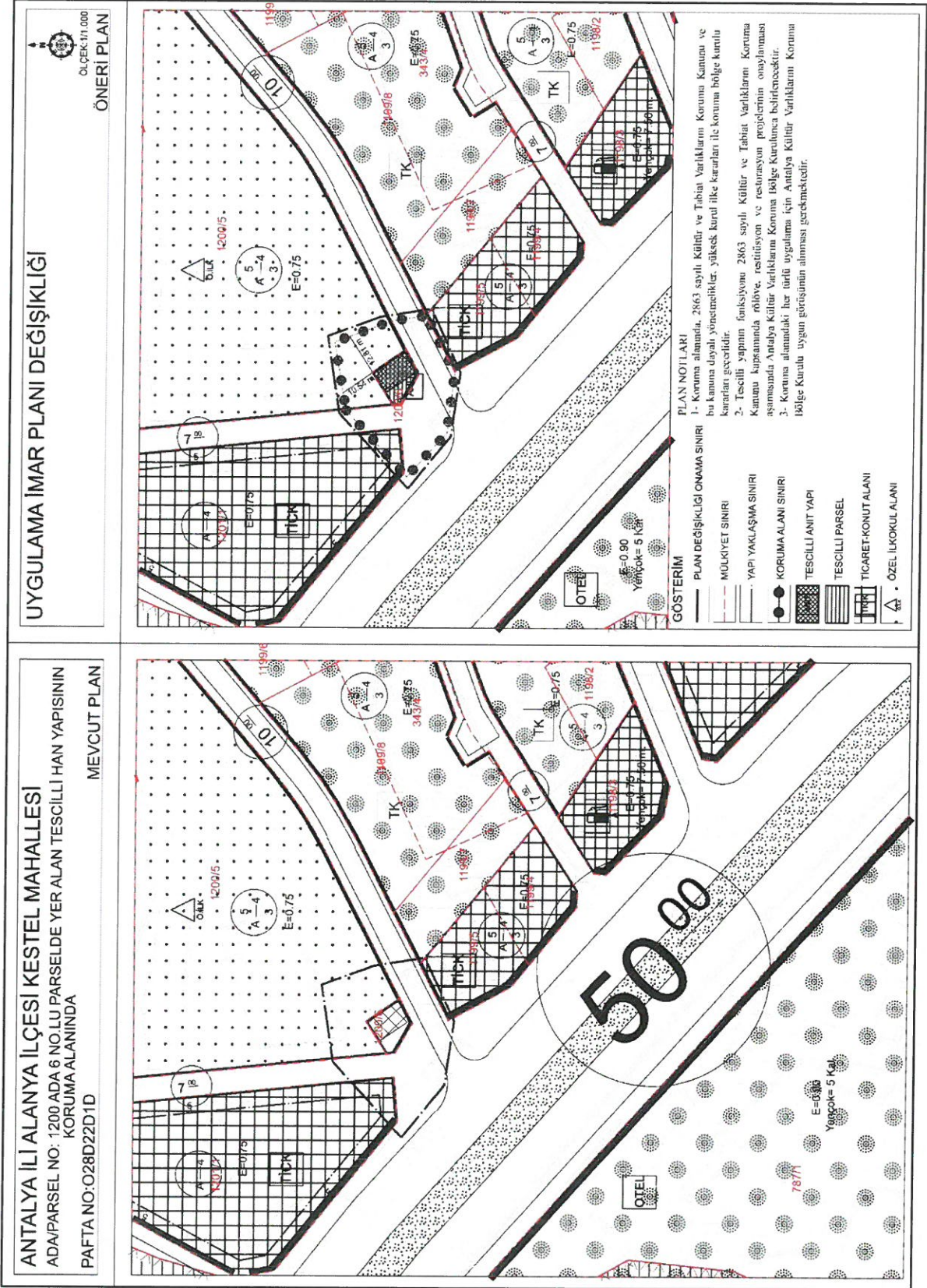
1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ile koruma bölge kurulu kararları geçerlidir.

2- Tescilli yapının fonksiyonu 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin onaylanması aşamasında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

3- Koruma alanındaki her türlü uygulama ve yeni yapılaşmalar için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

hükümleri eklenmiştir.

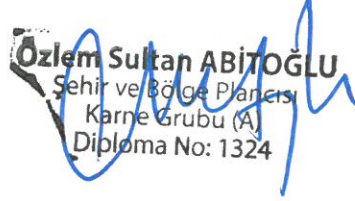
Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, 1200 Ada 6 No.lu Parselde Yer Alan
Tescilli Han Yapısının Koruma Alanında
Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu




Şekil.10. Mevcut ve Öneri Durumu Gösterir Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli, Alanya İlçesi, Kestel Mahallesi, 1200 Ada 6 No.lu Parselde Yer Alan Tescilli Han Yapısının Koruma Alanında Uygulama İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 12 sayfadan oluşmaktadır.


Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Planlama
Hazırlayan


Özlem Sultan ABİTOĞLU
Şehir ve Bölge Planlama
Karne Grubu (A)
Diploma No: 1324

Alanya Belediye Meclisince 03.12.2024 gün ve
302 sayılı karar ile UYGUN görülmüştür.


Osman Tarık ÖZCELİK
Alanya Belediye Başkanı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kestel Mahallesi
Ada/Parsel : 1200 ada 6 parsel
Ölçek : 1/1000

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.09.2000 tarih ve 4771 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma alanı belirlenen, yine Koruma Kurulu'nun 14.12.20218 tarih ve 8615 sayılı kararı ile güncellenerek son şeklini alan Han yapısına ait koruma alanı sınırının Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2024 tarih ve 18696 sayılı kararı doğrultusunda İmar Planlarına İşlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2024 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu koruma alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tercihli Kullanım Bölgesi" ile "Birinci Derece Yol", yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve "Koruma Alanı" olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan Değişikliği Açıklama Raporunda açıklanan hususlara göre; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.09.2000 tarih ve 4771 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma alanı belirlenen Han Yapısının, Alanya Belediye Encümeni'nin 25.11.2010 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon planı sonucu oluşturulan 849 ada 6 nolu parselde göre düzenlendiği, daha sonra Antalya 3.İdare Mahkemesi'nin 2015/854 Esas 2016/1349 Karar No.su ile söz konusu imar uygulamasının iptal edilerek Alanya Belediyesi tarafından parsel sınırlarında değişiklik yapılmaksızın, sadece ada ve parsel numaralarında değişiklik yapılarak tekrardan parselasyon planı yapıp, Alanya Belediye Encümeni'nin 23.07.2020 tarih ve 1060 sayılı kararı ile onaylanan parselasyon işlemi sonucu 1200 ada 6 parsel olduğu belirtilmiştir. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.12.2018 tarih ve 8615 sayılı kararı ile I. Grup tescilli Han Yapısının güncellenen son koruma alanı sınırının imar planlarına işlenmesi talep edilmiş, bu doğrultuda koruma alanının imar planlarına işlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.11.2024 tarih ve 18696 sayılı kararıyla "... plan hükümlerinin 4. Maddesinin genel plan notlarına atıfta bulunduğu anlaşıldığından bu hükmün iptal edildiği şekliyle düzeltilerek uygun bulunduğu..." şeklinde düzeltilerek uygun bulunmuş ve söz konusu koruma alanı sınırları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 10.12.2024

D. Derya METİN AKCA
Şehir Plancısı

Serkan ÖZDEMİR
KUDEB Şube Müdürü

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.