



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



108

Sayı : E-90852262-105.03-395428
Konu : Alanya İlçesi, Telatiye Mah. 475 Ada 2, 3, 6,
7 Parseller Nıp Değ.

08.05.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Telatiye Mahallesi, 475 ada 2, 3, 6, 7 parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanına dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/5000 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.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : - 1/5000 NIP örn.-Plan raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c8e40293-5f77-4006-836f-65520ac4bf6c

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

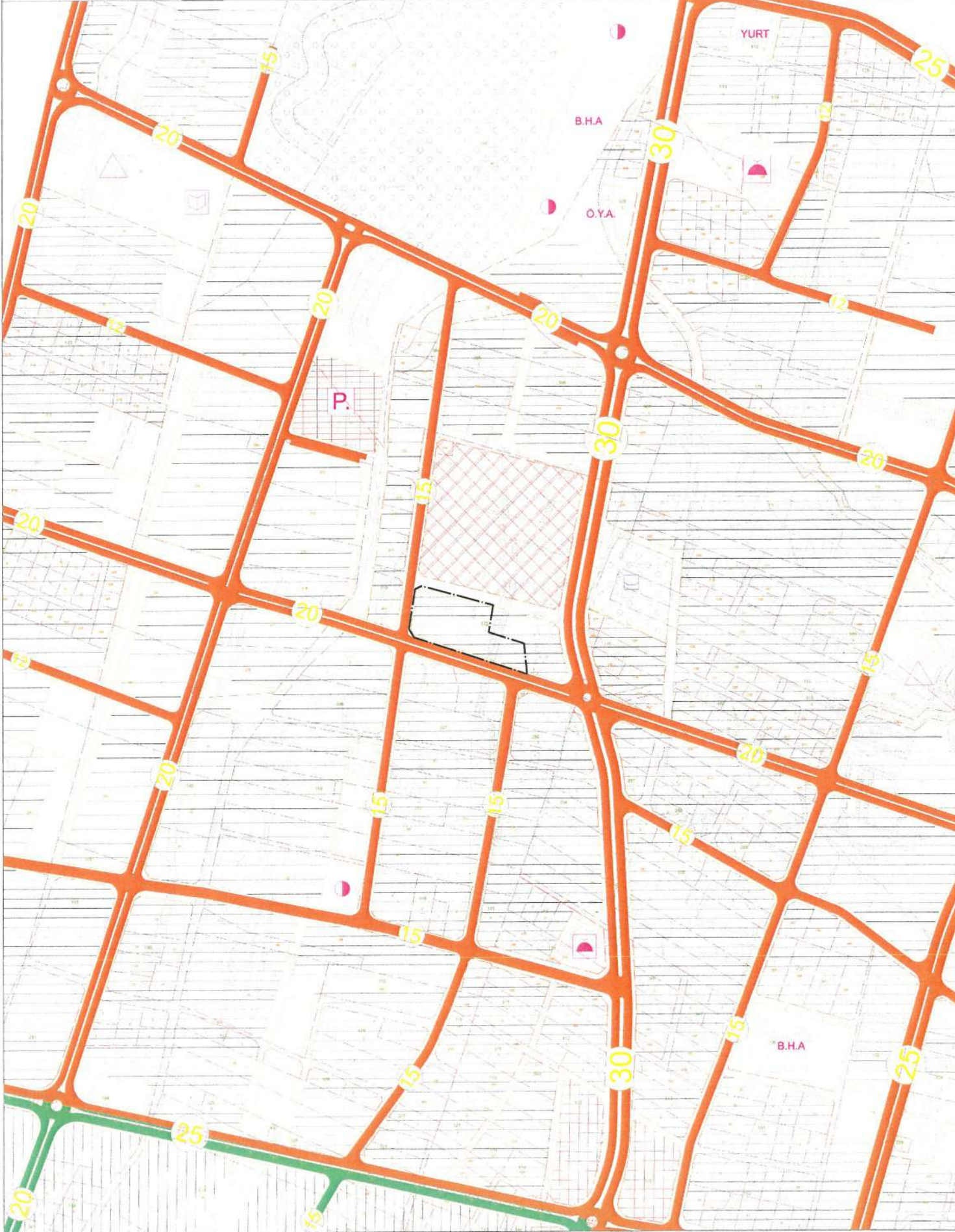
Bilgi için: Merve BERKMEN
Şehir Plancısı
Telefon No:



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

PAFTA NO: O27C18A

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5.000

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/5.000

GÖSTERİM
SINIRLAR

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ADAKENARI SINIRI
- FONKSİYON SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI

PLAN NOTU:

- Plan üzerinde "Ticaret Alanı" (T) olarak tanımlanan alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
- Plan ve plan notlarında yer almayan hususlarda, yürürlükteki nazım imar planları plan hükümleri geçerlidir.



Özge ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Kurum Grubu (A)
Dip.No:11991 ÖDTÜ 79
Oda Sicil No:315

ESMA DOĞAN
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çarşı MSK 33 ALANYA
T.C.:15164498000 ŞEH No:7995
ALANYA/D:1331957354

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (TELATİYE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

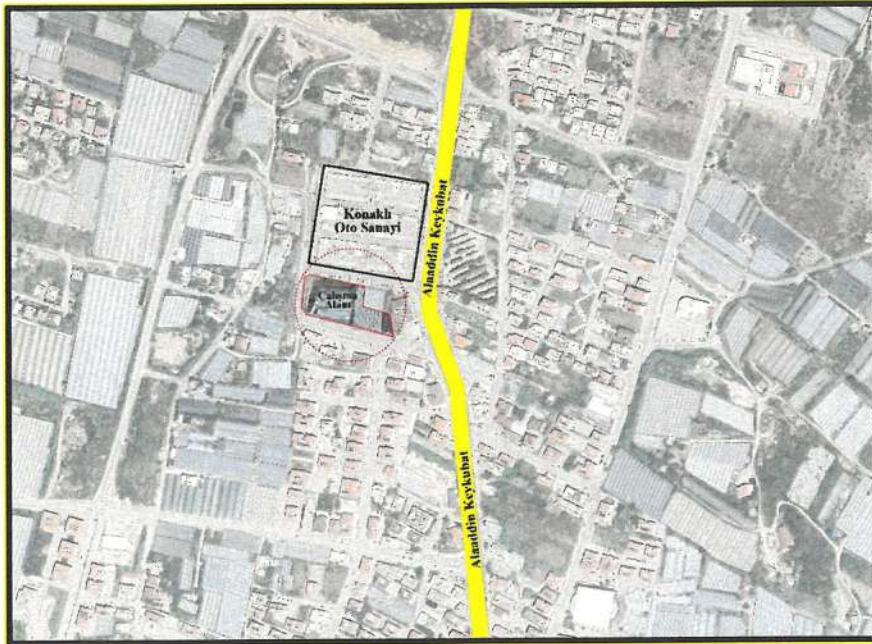
[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup O27C18A pafta sınırları içerisinde bulunan 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parselleri ele almaktadır (şekil.1 ve şekil.2). Söz konusu taşınmazlar yaklaşık 0.6 hektar alanı kapsamakta olup D-400 Karayolunun kuzeyinde, Alaaddin Keykubat Bulvarının batısında, Konaklı oto sanayinin ise güneyinde bulunmaktadır (şekil.1 ve şekil.2).



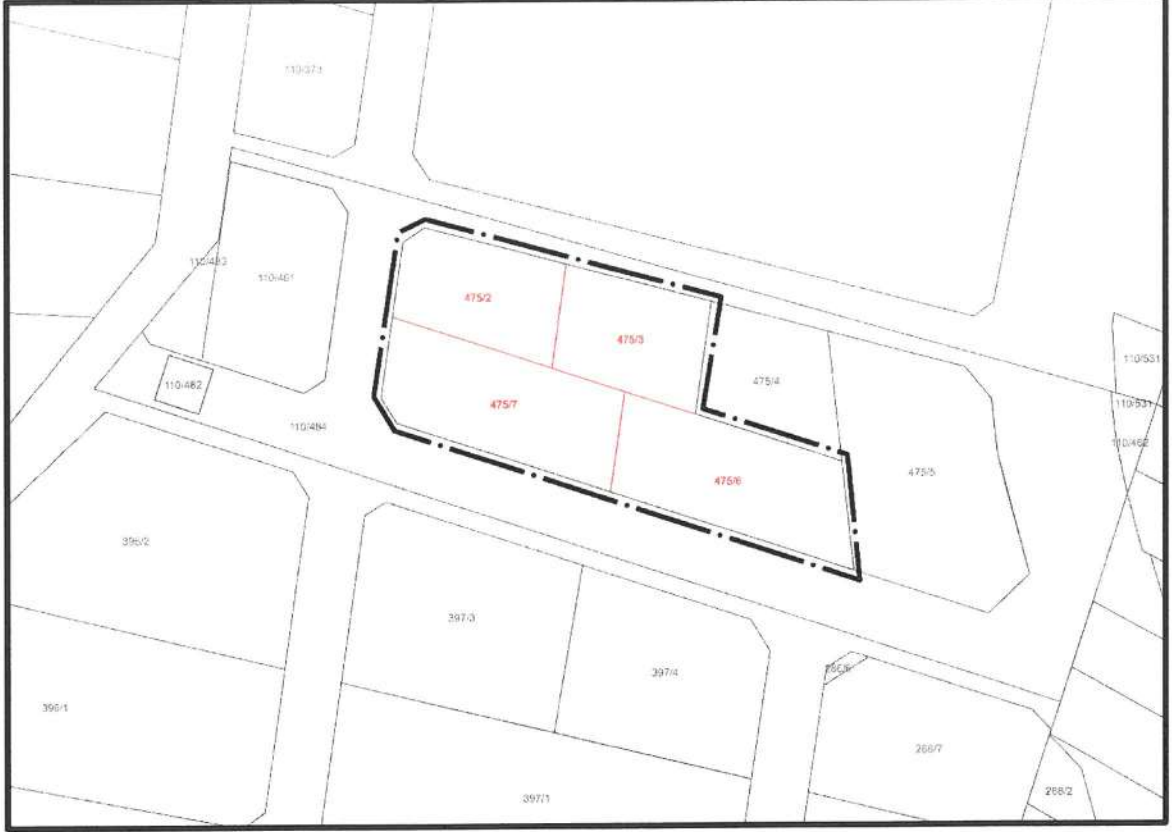
şekil.1.Planlama Alanının Uzaktan Uydu Görüntüsü



şekil.2.Planlama Alanının Yakından Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parseller arsa, vasfındadır. Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur (Şekil.3).



Şekil.3.Planlamaya konu taşınmazların ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

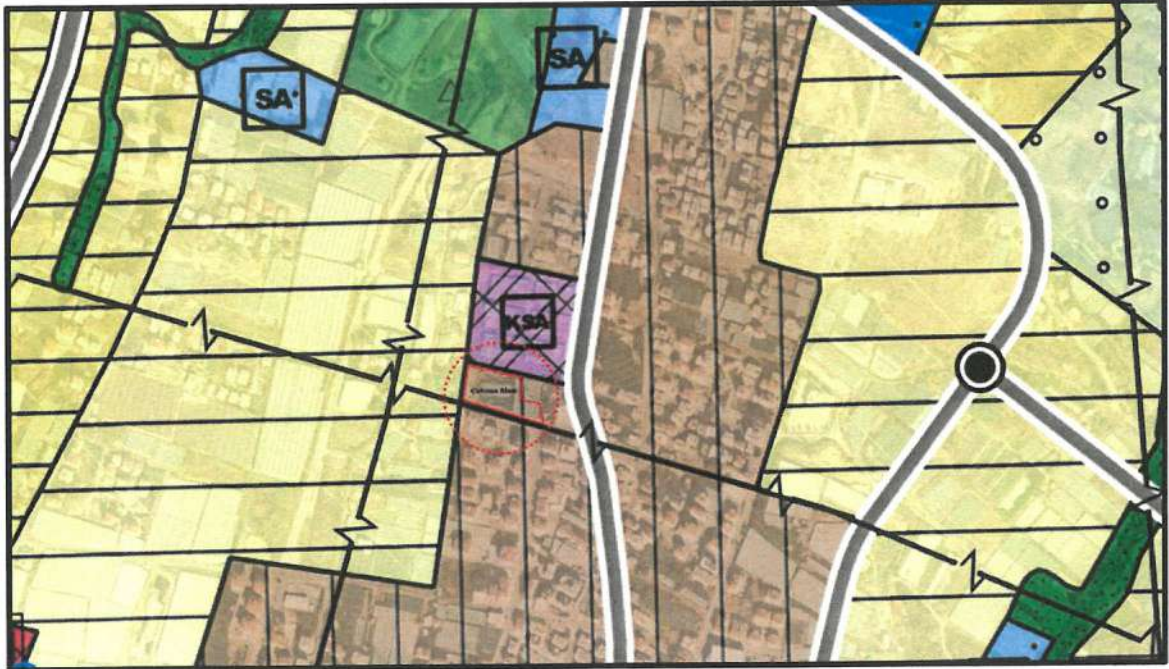
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu söz konusu taşınmazlar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı olarak belirlenen sınır dahilinde yer alırken Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise meskun (yerleşik) konut alanı (mevcut düşük – 1 (51-100 kişi/ha)) olarak tanımlanmıştır (Şekil.4 ve Şekil.5). Meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ise gelişme konut alanı olarak planlanmıştır (Şekil.6).

ŞP
K



Şekil.4. Planlamaya konu alanın Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil.5. Planlamaya konu alanın Meri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

gk 15



Şekil.6. Planlamaya konu alanın Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

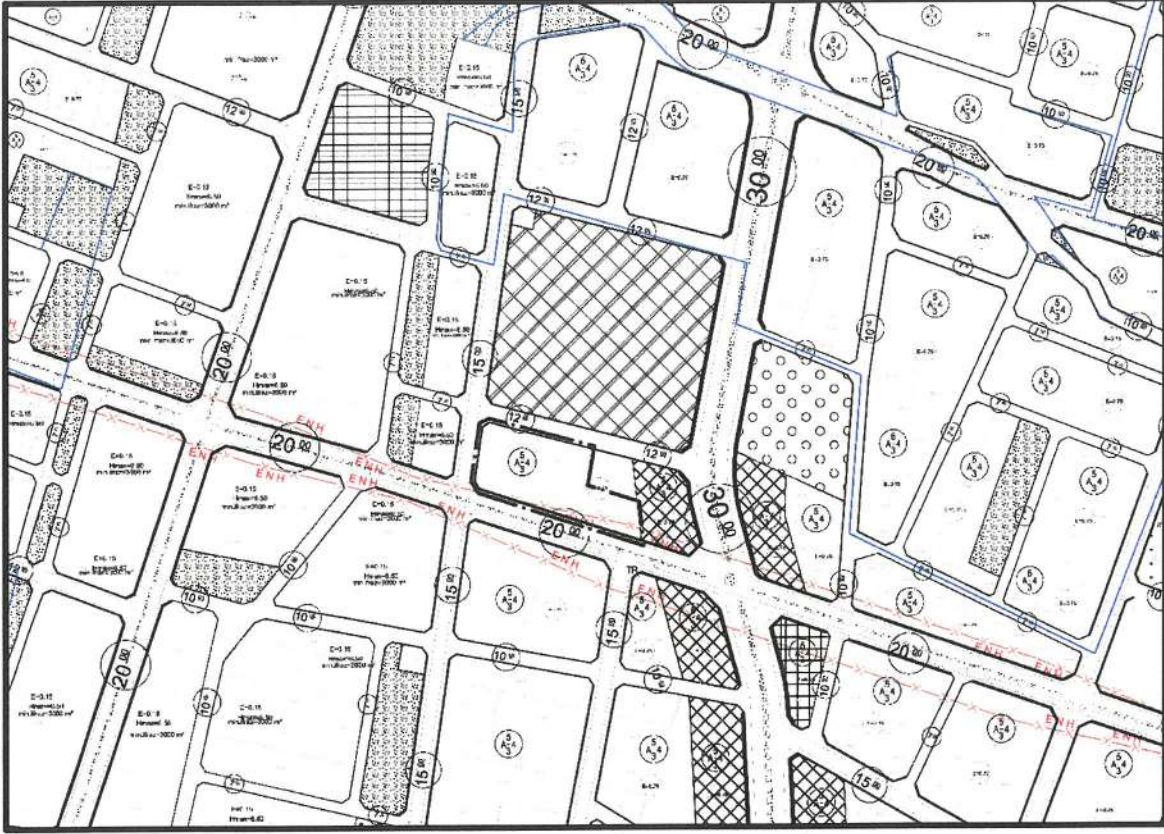
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parselleri kapsamaktadır. Söz konusu taşınmazlar meri imar planlarında konut alanı olarak planlanmış olup Konaklı oto sanayinin güneyinde (komşu adada) yer almaktadır. Konaklı oto sanayi ile bahsi geçen taşınmazlar arasında yalnızca 12m genişliğinde bir yol bulunmaktadır (Şekil.6). Bu durum, söz konusu taşınmazların maliklerinin taşınmazlarını konut alanı olarak kullanmamak istememesine neden olmaktadır. Bu nedenle; malikler imar planlarında konut alanı olarak belirlenen taşınmazlarının fonksiyonunu değiştirmeyi talep etmektedir.

Meri imar planlarında yapılan incelemeye göre 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parsellerinin doğusunda meri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ile 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarının doğusunda üçüncü derece yol bulunmaktadır. (Şekil.4 ve Şekil.5). Söz konusu üçüncü derece yol alt ölçekli meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ve meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da yer almakta olup alt ölçekli planlarda 1.derece otoyol (genişliği 30m.) olarak planlandığı ve D-400 Karayolu'ndan Konaklı (Telatiye) Mahallesi'nin kuzeyine erişim sağladığı tespit edilmiştir (Şekil.6 ve Şekil.7). D-400 Karayolu'na paralel 2.derece kentiçi yollar (anayol) ise meri 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ve meri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında 20m ve 25m olarak planlanmış olmakla birlikte nazım imar planı

Handwritten signature or initials in blue ink.

değişikliği teklifine konu 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parseller bahsi geçen 30m. genişliğe sahip 1.derece otoyol ile 20m. genişliğe sahip 2.derece kentiçi yol kesişiminde yer aldığı anlaşılmaktadır (Şekil.6 ve Şekil.7).



Şekil.7.Planlamaya konu alanın Meri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

Bu bağlamda; nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazların mahalle içerisinde merkezi bir konumda yer aldığını; ancak yapılan inceleme sonrası imar planlarında bahsi geçen taşınmazların ve çevresinin ağırlıklı olarak konut alanı fonksiyonuna sahip olduğu saptanmıştır. Bu durum, nüfusun gereksinimlerden biri olan ticaret alanının mahalle içerisinde yetersiz olduğunu gösterir nitelikte olmakla birlikte meri nazım imar planında Konaklı (Telatiye) Mahallesi'ndeki ticaret alanlarının mahallenin güneyinde yoğunlaştığı tespit edilmiştir (Şekil.6). Bu bağlamda; söz konusu taşınmazların maliklerinin talepleri üzerine hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifiyle hem maliklerinin talebinin değerlendirilmesi hem de mahallenin ticaret alanı ihtiyacının bir anlamda azaltılması amaçlanmaktadır.

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazların dışında Mülga Konaklı Belediye Meclisi tarafından 02.06.2010 tarihli ve 31 no.lu kararla fonksiyon değişikliğinin de yapıldığı uygulama imar planı değişikliği onanmıştır. Buna göre; Mülga Konaklı Belediye Meclisi tarafından 02.06.2010 tarihli ve 31 no.lu kararı sonucunda söz konusu taşınmazlarla

GA
12

aynı ada içerisinde bulunan 475 ada 5 no.lu parselin uygulama imar planındaki kullanım fonksiyonu konut alanından ticaret alanına dönüştürülmüştür. Bu durum, 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parseller için hazırlanan imar planı değişikliği teklifi kapsamında emsal niteliğinde olup hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifiyle söz konu taşınmazların tamamının fonksiyonunun ticaret alanı olarak değiştirilmesi; ancak taşınmazlara ait adakenerarı sınırlarının sabit kalması öngörülmüştür. Hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uyumluluğuna (tarama, alan rengi ve sembol) dikkat edilmiş olup herhangi bir kademelenme, ayrıştırma, çeşitlenme öngörülmediği için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1ç açıklama bölümünün 14.maddesine istinaden yalnızca "T" sembolü kullanılmasına karar verilmiştir. Bu bağlamda; ticaret alanı olarak belirlenen alanda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19.maddesi'nde belirtilen "... Ticaret alanı: Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir. ..." ibaresi dikkate alınarak yapılaşmanın gerçekleşmesi planlanmıştır.

Sonuç olarak; ele alınan raporun gerekçesi ve amacı doğrultusunda 475 ada 2,3,6 ve 7 no.lu parsellerin fonksiyonunun konut alanından ticaret alanına olarak değiştirilmesine ilişkin nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu bağlamda; meri ve öneri nazım imar planlarındaki alanların değişimi ise aşağıdaki Tablo.1'de gösterilmektedir.

Tablo.1.Konaklı (Telatiye) Mahallesi Meri ve Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Fark
Konut Alanı	5326,811	-	-5326,811
Ticaret Alanı	-	5326,811	+5326,811
Yol	678,980	678,980	0
TOPLAM	6005,791	6005,791	0

PLAN NOTU:

1. Plan üzerinde “Ticaret Alanı” (T) olarak tanımlanan alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
2. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen bütün hususlarda; yürürlükteki nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (RELATİVE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE
FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN

PAFTA NO: 027C18A

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5.000
ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI (RELATİVE) MAHALLESİ
475 ADA 2,3,6 VE 7 NO.LU PARSELLERDE FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/5.000

GÖSTERİM
SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇIKARMA SINIRI

KONAKLAMA SINIRI

FONKSİYON SINIRI

KEVİTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİT ALANI

PLAN NOTU:

1. Planın amacı, "Ticaret Alanı" (T) olarak belirlenen alanın işlevini, yapılaşma yoğunluğunu, ulaşım ve sosyal hizmetler açısından düzenlemektir. Bu alanın, mevcut yapılaşma ile uyumlu olarak, ticari ve sosyal hizmetler için kullanılmasına olanak tanıyan bir yapılaşma düzeni oluşturulması amaçlanmaktadır.
2. Planın diğer notları için paftaya bakınız. (1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile ilgili diğer notlar paftaya bakınız.)



"Antalya İli Alanya İlçesi Konaklı (Telatiye) Mahallesi 475 Ada 2,3,6 ve 7 No.Lu Parsellerde Fonksiyon Değişikliğine İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" bu rapor ekleriyle birlikte 10 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :



Hazırlayan

A Grubu Plancı

ESMA DOĞAN
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çiğdem Sk. 3/3 ALANYA
T.C.: 1515 4498 000 Sicil No: 7995
ALANYA MD 3031 26 7854

Ö.Şefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No: 11991 / ODTÜ 79
Oda Sicil No: 315