



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:15.05.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.03.2024 tarih ve 17445 sayılı kararıyla uygun bulunan; Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi 1100 Ada 30 Parsel Sedre Av Köşkü Koruma Alanı ve çevresi 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.03.2024 tarih ve 17445 sayılı kararıyla uygun bulunan; Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi 1100 Ada 30 Parsel Sedre Av Köşkü Koruma Alanı ve çevresi 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

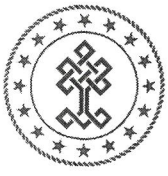
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



KAYITLI ELEKTRONİK POSTA

(KEP)

TAYİDİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
Kayıd Yapan Birim	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
Evrak Kayıt No	48216
Kayıt Tarihi	18.03.2024

imza

18.03.2024

Sayı : E-79545921-182-4898526

Konu : (07.02.38) - Antalya İli, Alanya İlçesi,
Demirtaş Mahallesi, Sedre Av Köşkü
koruma alanında imar planı yapılması
hk.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **14.03.2024** tarih ve **17445** sayılı kurul kararı ekte gönderilmektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Melike GÜL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - 1/5000 ölçekli plan paftası
- 3 - 1/1000 ölçekli plan paftası

Dağıtım:

Gereği:

ANTALYA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2
konulmadı, Ek-3 konulmadı)
Alanya Kaymakamlığına
(Müze Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı, Ek-3
konulmadı)
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)
Alanya Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı,
Ek-3 konulmadı)

Belgenin Aslı
Elektronik Gönderilmiştir.
18.03.2024

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DE027CFC-82C4-4B5E-A4EF-57CD45EA3B9C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına karşı ilan veya
tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari
Yargıya başvurulabilir.

Kılıçaslan Mah. Zafer Sk. No:8 Muratpaşa/ANTALYA

www.kulturturizm.gov.tr

Tel: 0242 247 8761-243 2160 Faks: 0242 248 3533e-posta:

antalyakurul@ktb.gov.trKEP Adresi : antalyakurul@hs01.kep.tr

Bilgi için: Olgu KAYA
Şehir Plancısı
Telefon No: (242) 247 87 61-
139



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:14.03.2024/468
Karar Tarihi ve No. :14.03.2024/17445

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Hazine mülkiyetindeki, 1100 ada 30 parselde yer alan, I. Grup olarak tescilli Sedre Av Köşkünün, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararıyla son şeklini alan koruma alanı sınırlarına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve plan değişikliğine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.02.2023 tarih ve 15368 sayılı kararı, Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 06.03.2024 tarih ve 8245 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 13.03.2024 tarih ve 2595537 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Hazine mülkiyetindeki, 1100 ada 30 parselde yer alan, I. Grup olarak tescilli Sedre Av Köşkünün, Kurulumuzun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararıyla son şeklini alan koruma alanı sınırlarına yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ve plan değişikliğinin, 23.02.2023 tarih ve 15368 sayılı kararımız dikkate alınarak, "Park" olarak belirlenen alanın genişletilip kullanımının "Rekreasyon Alanı" olarak değiştirildiği, bu alanda yer alacak tesislerin "Kültürel Tesis Alanı" olarak belirlenen tescilli yapının kullanımına hizmet verecek nitelikte olduğu, belirlenen yapılaşma koşullarının tescilli yapıyı olumsuz etkilemeyeceği anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/5000 ölçekli İlave Nazım ve 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planlarının ilgili kurumlarca onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
(BULUNMADI)

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Mevlûde Ezgi ŞAHİN
(BULUNMADI)

Üye
Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
İlhami YETKİN
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye
Seher TÜRKMEN
Alanya Müze Md.
İMZA

Üye

01
06
11
16
P 21 22 23 24 25
4 035 857.71
428 036.81

DEMİRTAŞ
ALANYA
P28-a-09-b
P28-a-04-c

4 035 838.83
428 271.19

4 035 500

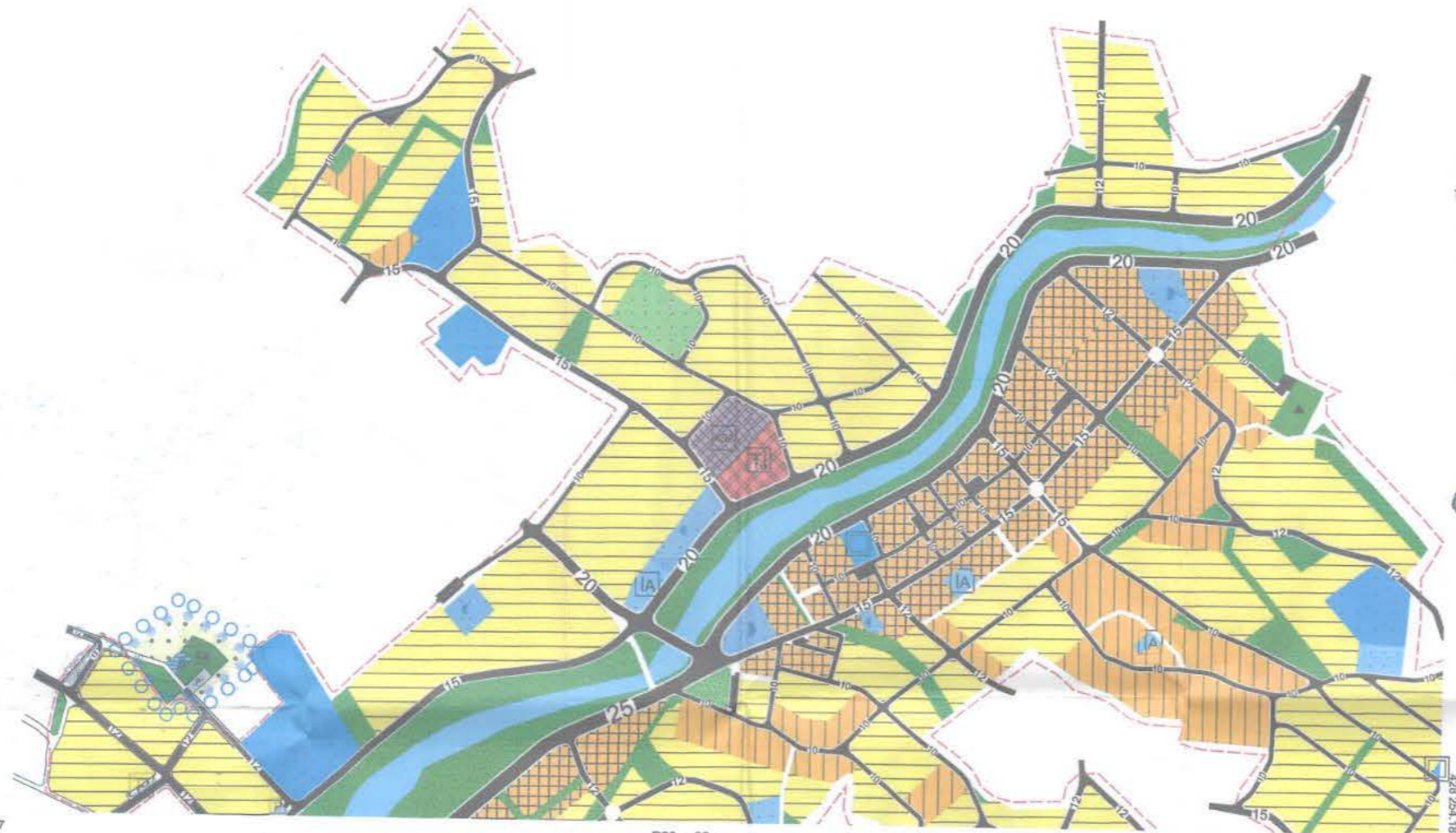
4 035 000

4 034 500

4 034 000

4 033 500

428 072.88
4 033 063.37



Müt. Eren Muh. Dan. Hiz.
Ltd. Sti. Tarafından
Revize Edilen ve
Soygulaştırılan
Demirtaş Köşksüne
Ait 1/5000 Ölçekli
6 Paftadan İbaret
Hollazur Harita
İncelenmiş ve GÜVENDİ
1/2000

Belediye Başkanı



1/5000

MÜTEAHHİT : Cogdas H-t. Müh. San. ve Tic. Ltd. Sti.
TERSİMAT : Cogdas H-t. Müh. San. ve Tic. Ltd. Sti.

ALANYA
DEMİRTAŞ-P28-a-09-b

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
1100 ADA 30 PARSEL (SEDRE AV KÖŞKÜ VE ÇEVRESİ)
İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/5000
PAFTA:P-28-A-09-B

P28-A-09-A P28-A-04-C P28-A-10-A
P28-A-09-B P28-A-09-C



HAZIRLAYAN: M.Ömer BABAÖLÜ BAYAR
A GRUBU PLANCI ODA ÜYESİ
Berrin YILMAZHAN
Yapı ve Şehircilik Dairesi Başkanı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
1100 ADA 30 PARSEL (SEDRE AV KÖŞKÜ VE ÇEVRESİ)
İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/5000
PAFTA:P-28-A-09-B

Antalya İli, İlçe Belediyesi Sınırları
İçerisinde Paftalık 1/5000 Ölçekli
Nazım İmar Planı / Değişikliği 5216 Sayılı Yasanın 7b
Maddesi Uyarınca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
/ / 20 Tarihi ve Sayılı Kararı ile Onandı
Antalya Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Hüsamettin ELMAS
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANI

Tuncay SARIHAN
GENEL SEKRETER YARDIMCISI

Av. Cansel TUNCER
GENEL SEKRETER

Muhittin BÖCEK
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ
1100 ADA 30 PARSEL
SEDRE AV KÖŞKÜ VE ÇEVRESİ
İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK : 1/5000

- LEJANT
- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| ONAYLI İMAR PLANI SINIRI | TARIM ALANI |
| İLAVE NAZIM İMAR PLANI SINIRI | KÜLTÜREL TESİS ALANI |
| PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI | TERCİHLİ ANIT YAPU PARSELİ |
| TESCİLLİ YAPU KORUMA ALANI SINIRI | TAŞIT YOLU |
| PARK ALANLARI | YAYA YOLU |
| REKREASYON ALANI | OTOPARK ALANI |

PLAN KURALLARI
1. PLANIN AMANETİ VE İZLENİMİ
2. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
3. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
4. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
5. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
6. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
7. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
8. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
9. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ
10. PLANIN İZLENİMİ VE İZLENİMİ



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ
1100 ADA 30 NO.LU PARSELDE YER ALAN “ANITSAL
YAPI” OLARAK TESCİLLİ OLAN “SEDRE AV KÖŞKÜ” VE
ÇEVRESİNE AİT KORUMA ALANI SINIRLARI
İŞLENMESİNE DAİR

1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI VE PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve plan değişikliği teklifi, Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1100 ada 30 parsel de yer alan "Anıtsal Yapı" olarak tescilli Sedre Av Köşkü koruma alanı sınırlarının işlenmesi ve plan koşulu belirlenmesine ilişkin hazırlanmıştır.

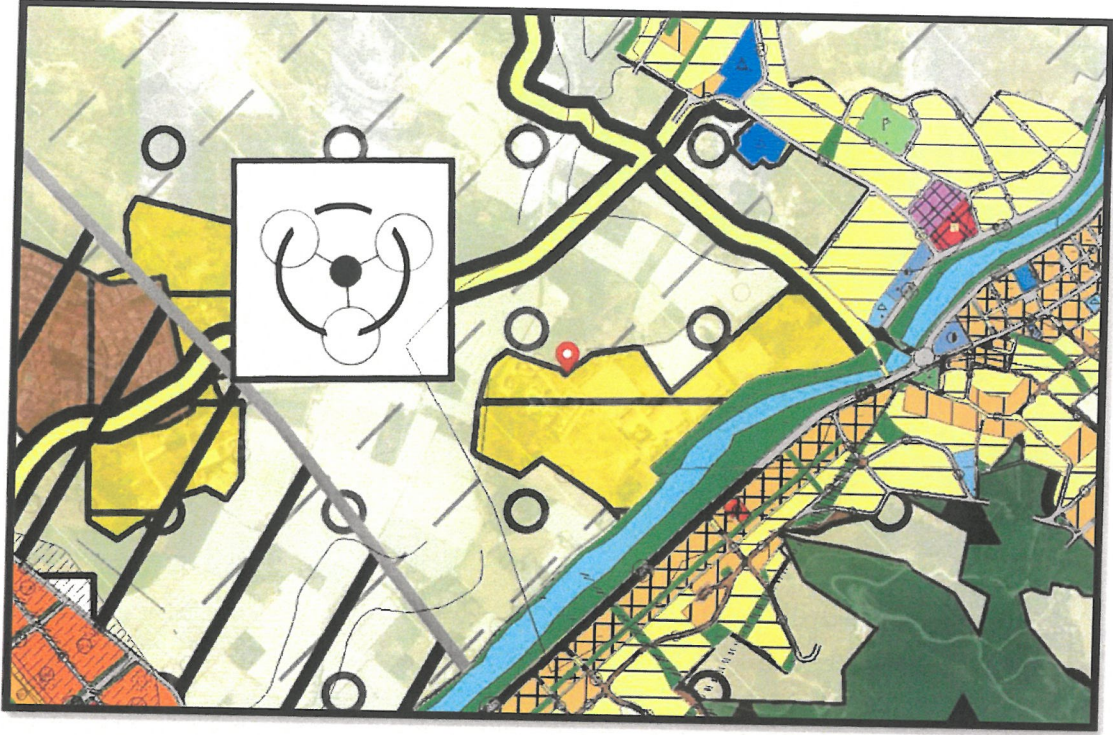
Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi sınırları içerisinde 1100 ada 30 parsel ve çevresi P28A-09B no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kamakta olup, yaklaşık 17.5 ha yüz ölçümlüdür (Şekil 1). Planlama alanı Demirtaş Yatılı İlköğretim Bölge Okulu'nun güneyinde yer almaktadır.



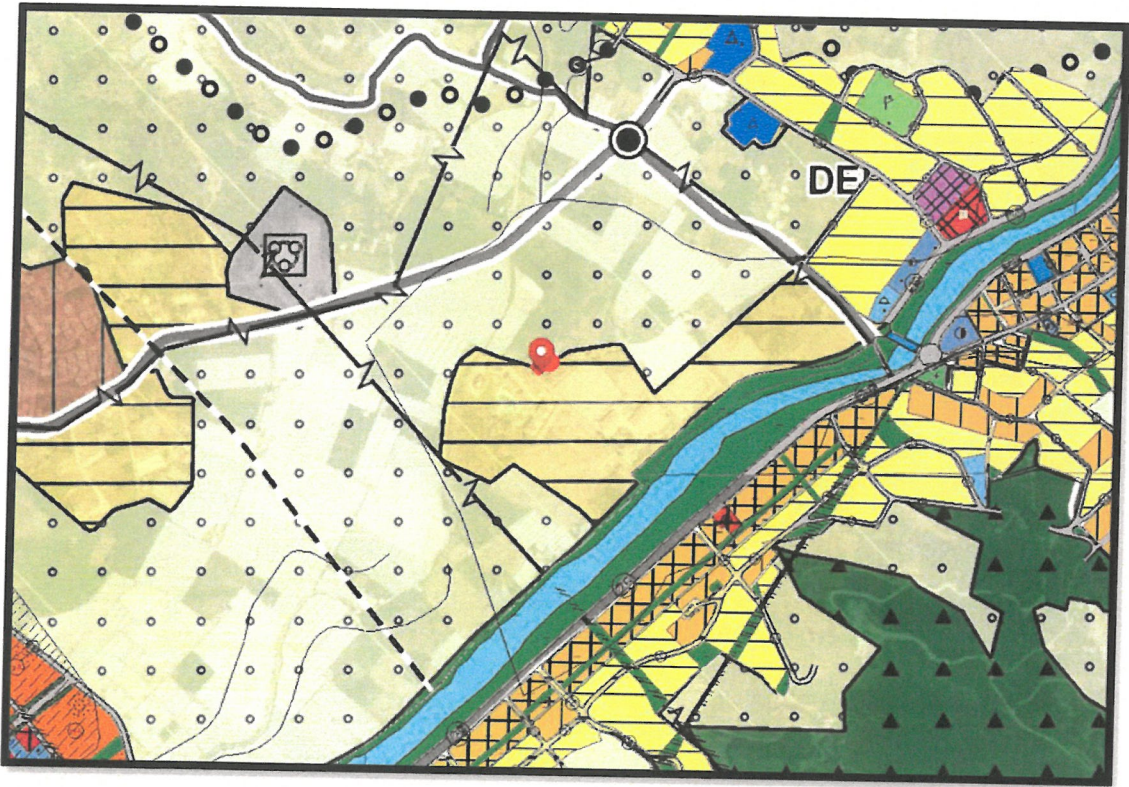
Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

İlave Plan ve imar planı değişikliğine konu alanın 1130 ada 30 no.lu parsel içerisinde Sedre Av Köşkü, güneyinde yer alan ve koruma alanı dışında bulunan 702 ada 1 ve 703 ada 1 no.lu parseller içerisinde ise mevcut konut siteleri, kuzey, doğu ve batı yönlerinde ise tarım alanı olarak kullanılan parseller bulunmaktadır (Şekil 2).

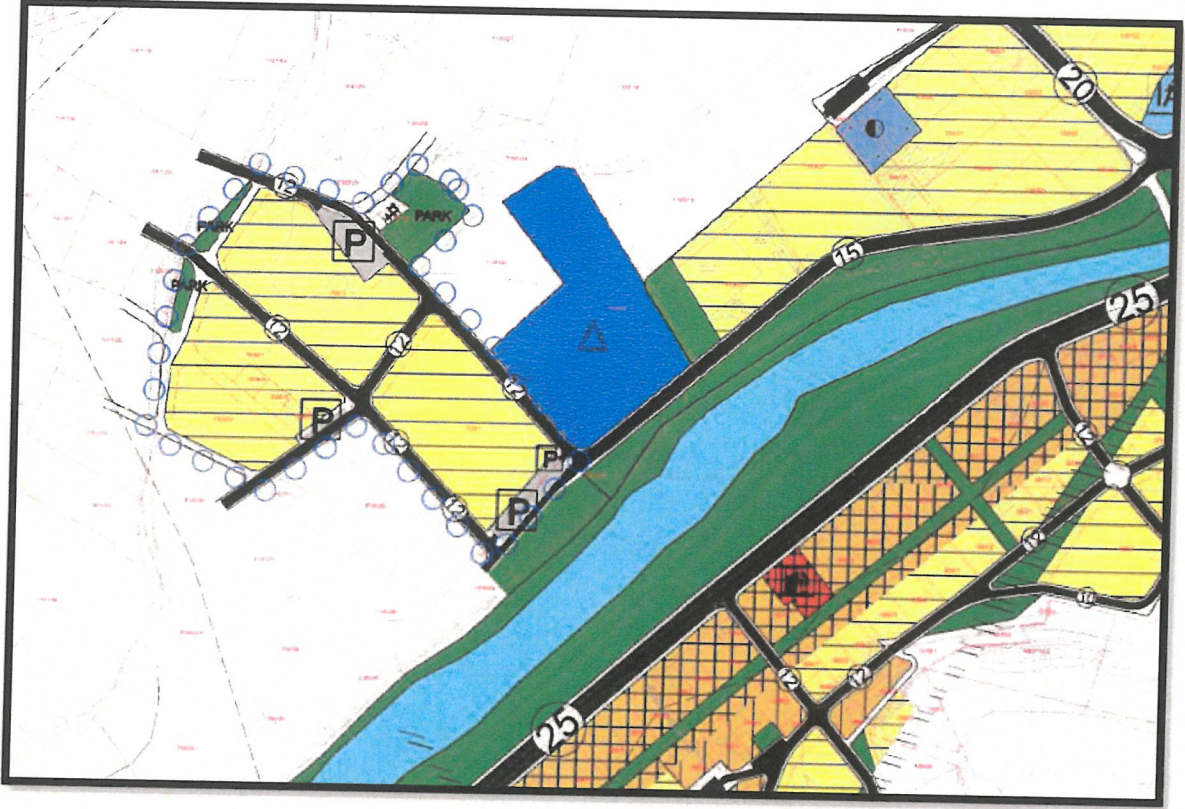


Şekil 3. Planlama komusu alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



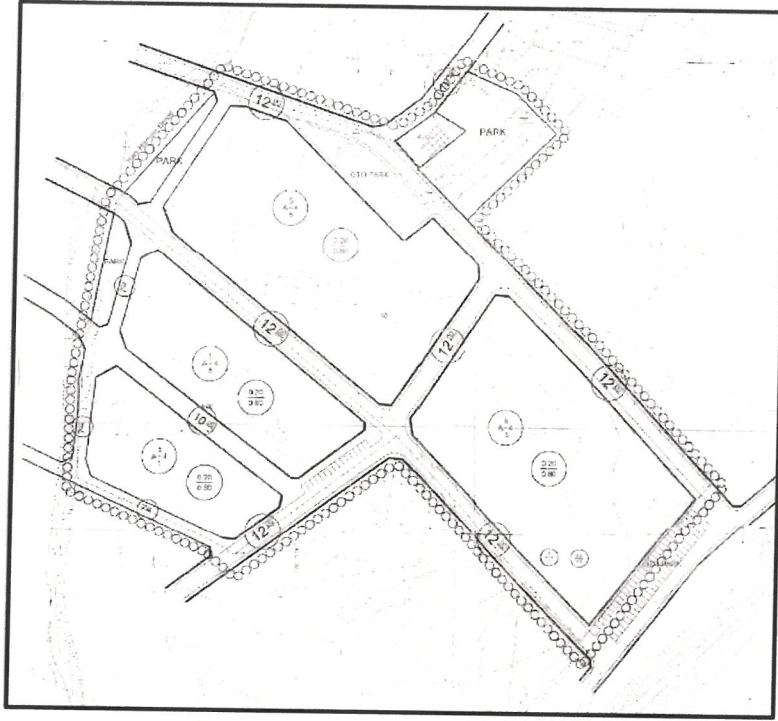
Şekil 4. Planlama komusu alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Taşınmazların imar planlarının yapıldığı dönemde geçerli olan mevzuat gereği sadece 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, daha önce Mülga Demirtaş Belediye Meclisi tarafından onaylanan Uygulama İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2024 tarih – 133 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Anıtsal Yapı”nın bulunduğu 1100 ada 3 parselle herhangi bir yapılanma koşulu belirlenmemiş olup, Koruma Alanına giren alanın bir kısmı “Park Alanı” ve “12 metrelik Taşıt Yolu” olarak belirlenmiştir.

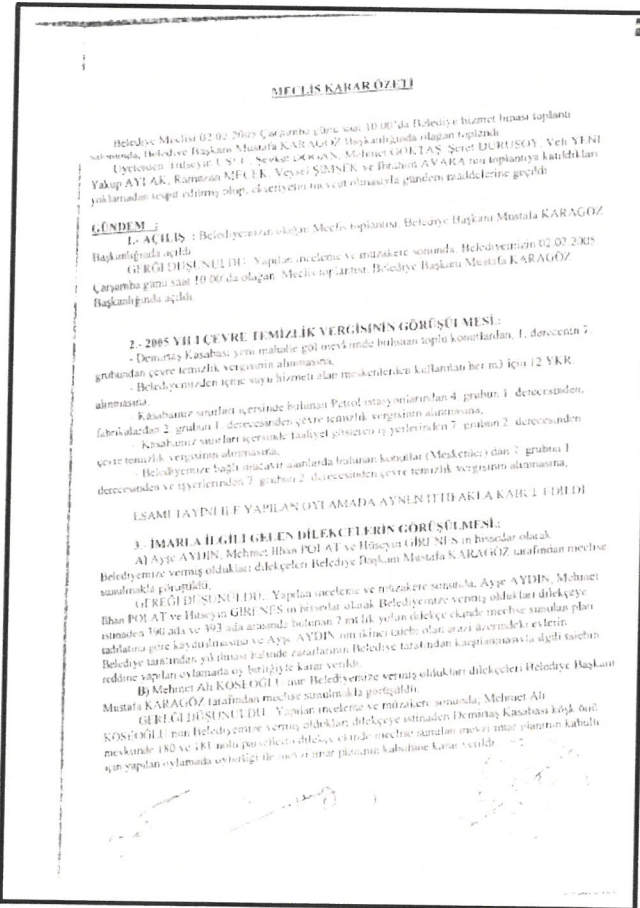


Şekil 5. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2024 tarih 133 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu bölgeye ilişkin 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı mülga Demirtaş Belediye Meclisi tarafından 02.02.2005 tarihli ve 2 no.lu meclis kararının 3. maddesinin b bendinde onaylanmıştır. Konut alanlarının yapılaşma koşulları ayırık nizam 4 kat, TAKS 0.20 KAKS 0.80 olarak belirlenmiştir. Ulaşım 12 metrelik taşıt yolları ve 7 metrelik yaya yolları ile sağlanmaktadır. Sedre Av Köşkü ise tescilli bina olarak gösterilmiş, etrafı park alanı olarak planlanmıştır.




Şekil 6. Mülga Demirtaş Belediye Meclisi'nin 02.02.2005 tarih - 2 no.lu Meclis kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı




Şekil 7. Mülga Demirtaş Belediye Meclisi'nin 02.02.2005 tarihli kararı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

1100 ada 30 no.lu parselde yer alan 1. Grup olarak tescilli Sedre Av Köşkü'nün koruma alanının planlara işlenmesi ve çevresine yönelik belediyesince yapılması düşünülen plan değişikliği daha önce Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi için plan değişikliği dosyası sunulmuş, fakat Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun bila tarihli ve E-79545921-165.99-3192540 sayılı yazısında yapılan incelemede "Koruma alanı sınırlarının işlenmesine yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iletilmediği, üst ölçekli planın bulunup bulunmadığına yönelik plan raporunda bilgi bulunmadığı" bildirilmiştir.



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-79545921-165.99-3192540
Konu : EKEV (07.02.38) Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mh. 1100 ada 30 parsel, Sedre Köşkü bk.

*4 YAMA
29.11.2022*

DAĞITIM YERLERİNE

Hği : Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarihli ve 68666485-56173 sayılı yazısı.

Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi'nde, hazine mülkiyetinde, 1100 ada 30 parselde yer alan, 1. Grup olarak tescilli Sedre Köşkü'nün, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararıyla sınırları son halini alan koruma alanının planlara işlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesine ilişkin ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde ve dosyasında yapılan incelemede; bahse konu Sedre Köşkü'nün Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun 14.02.1987 tarih ve 2971 sayılı kararıyla tescil edildiği, koruma alanı sınırının Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararıyla son halini aldığı ve sınırın planlara işlenmesine karar verildiği tespit edilmiştir. Sedre Köşkü'ne yönelik restitüsyon ve restorasyon revizyonu projeleri ise Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2013 tarih ve 1867 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.


İlgi yazı ekleri incelendiğinde:

- Koruma alanı sınırlarının işlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iletilmediği, üst ölçekli planının bulunup bulunmadığına yönelik plan raporunda bilgi bulunmadığı.
- Tescilli Sedre Köşkü'nün bulunduğu parselde "kültürel tesis alanı" kararı getirildiği, bu alan içerisinde tescilli yapı haricinde ikinci bir yapı yapıp yapılmayacağına yönelik hüküm oluşturulmadığı, hem imar planında hem de lejantta tescilli yapı yerine tescilli yapı gösterimi kullanıldığı.
- Tescilli yapının koruma alanının bir bölümünün plan değişikliği onama sınırı dışında kaldığı, içinde kalan alanlarda park alanı, otopark ve 7-12 metrelik yol kararlarının getirildiği, lejantta otopark ve yol gösterimlerinin bulunmadığı.

18.11.2022 - 2022/48

Plan ve Proje Md.
Doğrulama Kodu: 48523D83-B33D-4C51-AD16-F9B5M2A11A1
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/100-2022-
Bölge İktisadi Kuvvetleri Genel Müdürlüğü
Saha Planları
Elektronik No: (242)24385641
141

Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu
Tel: 0242 247 8763-343 3160 Faks: 0242 248 3535-posta: antalya.koruma@klttr.gov.tr
E-Posta Adresi: antalyakoruma@klttr.gov.tr



Şekil 8. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun bila tarihli ve E-79545921-165.99-3192540 sayılı yazısı-1

-Park gösterimi yapılan alanda 0,05 emsal ve 4,5 metre yüksekliği aşmamak kaydıyla ve, büfe, kafeterya vb. tesisler yapılabileceği karar getirildiği, bunlara yönelik öncelikli onaylı restorasyon projesi ile uyumlu vaziyet planı hazırlanması gerektiğine dair bir hüküm bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletildikten sonra yukarıda bahsedilen eksikliklerin giderildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilebileceği hususunda gereğini, bilgilerinize arz ederim.

Meike GÜL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V

Dağıtım:
Gereği:
Alanya Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kültür Dairesi Başkanlığı)
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Dağıtım Kodu: 4D522D83-B33D-4C F1-ADF6-19H5892AF1AF Dağıtım Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kib-bly-s>
Bilgi İşleticisi: ÇOLAK
Şehir Plancısı
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına
Kültür Dairesi Başkanlığına
E-posta Adresi: antalyakurul@hs91.kep.tr
Telefon No: (242) 247 87 61
141

Şekil 9. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun bila tarihli ve E-79545921-165.99-3192540 sayılı yazısı-2

Taşınmazların imar planlarının yapıldığı dönemde geçerli olan mevzuat gereği sadece 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, bu kapsamda mülga Demirtaş Belediye Meclisi tarafından 02.02.2005 tarihli ve 2 no.lu meclis kararının 3. maddesinin b bendinde onaylanan mevzi imar planına göre 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planının hazırlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.02.2024 tarih – 133 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planında "Anıtsal Yapı" nın bulunduğu 1100 ada 3 parsel her hangi bir yapılanma koşulu belirlenmemiş olup, Koruma Alanına giren alanın bir kısmı "Park Alanı" ve "12 metrelik Taşıt Yolu" olarak belirlenmiştir.

Öneri olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve plan değişikliği ile “Anıtsal Yapı” olarak tescillenen yapının bulunduğu parsel, koruma alanına giren parsellere ve çevresinde bulunan alana yeni plan kararları oluşturulması amaçlanmaktadır.

Söz konusu alan ile ilgili olarak daha önce Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.06.2007 tarih ve 1692 nolu kararında; “ Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Beldesi 702 ada 1 parsel, 703 ada 1 parsel ve 180 nolu parsellerde mevzi imar planı talep edilen ve belediye meclis kararı ile onaylı mevzi imar planı bulunan alanda yer alan Antalya Koruma Kurulunun 26.05.1988 gün ve 65 sayılı kararı ile tescil edilen 420 nolu parseldeki Sedre Köşkünün 25 metrelik koruma alanı sınırının imar planına işlenmemiş olması, ayrıca köşkün doğu sınırına otopark kararı, kuzeydeki sınırına ise yol kararı getirildiği anlaşıldığından, Kuruldan izin alınmadan yapılan mevzii imar planının iptal edilmesine, Sedre Köşkü'nün çevresinin inşai faaliyetlere açık olması sebebiyle Antalya Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Müze Müdürlüğü uzmanları raporu doğrultusunda koruma alanı sınırının 25 metreden 50 metreye genişletilerek, koruma alanı sınırına göre hazırlanacak planın Meclis kararıyla birlikte değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine.....” denmiştir.

Bunun ardından alınan 07.05.2008 tarih ve 5/1 sayılı Mülga Demirtaş Belediye Meclis kararında Koruma Kurulu kararı gereğince Demirtaş Kasabası Yeni Damlar Mahallesinde bulunan av köşkü çevresinde 50 metrelik koruma bandı oluşturulduğu, köşkün çevresinde ve Hacıharman Deresi kenarında park alanları önerildiği, av köşkü tarafında yoldan 12 ve 30 m, diğer yoldan 10 m yapı yaklaşım mesafesi bırakıldığı ve konut alanında yapı emsalinin 0,80, yapı yüksekliğinin ise 18,50m olarak önerildiği tespit edildi bu kapsamda öneri imar planının üst ölçekli plan kararlarına ve kurum görüşlerine uygun olarak hazırlandığı tespit edilerek kabul edilmiştir.

Ancak söz konusu planların Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesine dair Belediye arşivinde herhangi bir veriye rastlanmamıştır.

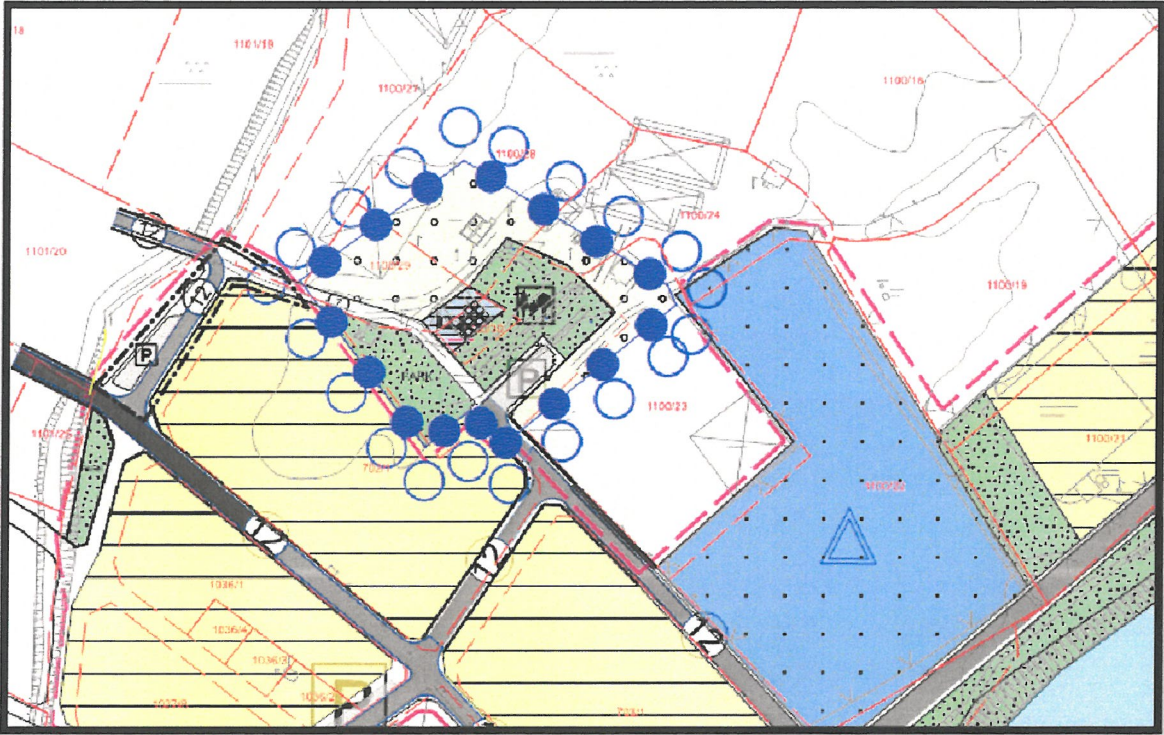
Ayrıca 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararında da “...tescilli yapı ve koruma alanının planlara işlenerek plan hükümleri ile birlikte değerlendirilmek üzere kurulumuza iletilmesine....” denmiştir.

Daha sonra hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun onayına sunulan plan değişiklikleri ile ilgili olarak ise; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun bila tarihli ve E-79545921-165.99-3192540 sayılı yazısında yapılan incelemede “*Koruma alan sınırlarının işlenmesine yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın iletilmediği, üst ölçekli planın bulunup bulunmadığına yönelik plan raporunda bilgi*

bulunmadığı belirtilerek; 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda hazırlanacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Koruma Kurulunca değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletildikten sonra yukarıda bahsedilen eksikliklerin giderildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilebileceği hususunda gereği...” denmiştir.

Hazırlanan öneri plan değişikliği ile Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1100 ada 30 parselde yer alan tescilli “Anıtsal Yapı”, 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile son halini alan bu yapının koruma alanının planlara işlenmesi ve çevresini de kapsayan alanda plan kararları belirlenmesi amaçlanmıştır.

Yukarıda da sözü edildiği gibi planlama alanında eksik kalan uygulamaların tamamlanması, koruma alanı sınırlarının işlenmesi ve halihazırda Av Müzesi olarak restorasyon çalışmaları tamamlanan “Anıtsal Yapı”ya hizmet edecek sosyal kullanımların yapılabilmesi amacı ile plan kararları tespit edilerek Sedre Av Köşkü kültürel kimliğine kavuşacaktır.



Şekil 10. Öneri 1/5.000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan değişikliği

Plan çalışmasında yukarıdaki plan örneğinden de görülebileceği gibi “Anıtsal Yapı” ve koruma alanı işlenmiş, 1100 ada 30 parsel Restorasyon Projesi’nde belirlenen kullanım amacına uygun olarak kültürel tesis alanı belirlenmiş, 1100 ada 30 no.lu parselin

kuzeydoğusunda ve güneydoğusunda bulunan alan ise; restorasyonu tamamlanarak Av Müzesi olarak kullanılan anıtsal yapıya hizmet edecek yapıların da yer alabileceği “Rekreasyon Alanı” olarak belirlenmiştir.

Koruma Kurulu kararları doğrultusunda, koruma alanının içinde ve güneyinde yer alan 12 metrelik taşıt yolu 7 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiş, bu yolun güneyindeki otopark alanı park alanına dönüştürülmüş, doğusunda ise yine Av Müzesi olarak kullanılan anıtsal yapıya hizmet edecek otopark alanı önerilmiştir.

Koruma Alanı dışında yer alan 12 metrelik taşıt yolunun devamı niteliğinde olan yolun devamlılığının sağlanması amacı ile kuzey-güney doğrultusunda mevcut planda yaya yolu olarak belirlenen yolun, 12 metrelik taşıt yolu olarak yine aynı genişlikteki yola bağlantısı sağlanmış, söz konusu yolun batısında bulunan park alanı ise otopark olarak düzenlenmiştir.

Koruma alanının bir bölümünün onaylı imar planları dışında kalması ve üst ölçekli planlarda da “Tarım Alanı” olarak belirlenmiştir. Plan Notlarına “Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerinin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacak olup, bu alanda Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun izni alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.” hükmü eklenmiştir.

Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerinin "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" maddesinde;

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

- *Bu alanlarda 15.12.2005 tarih ve 26024 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu Uygulama Yönetmeliği'ne uyulacaktır.*
- *Tarım alanlarda yapılacak ifraz işlemi 5403 Sayılı Kanun ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri uyarınca işlem yapılacaktır. Tarım dışı kullanım taleplerinin, öncelikle niteliği en düşük tarım alanlarında değerlendirilmesi esastır.*
- *Tarım alanlarındaki yapılaşma taleplerinde tarım arazileri sınıflamasına göre Toprak Koruma Kurulu'nun görüşlerinin alınması zorunludur.*

3.5 Tarımsal amaçlı yapılan yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz ve dönüştürülemez.

3.6. Nitelikli tarım toprakları ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım topraklarının

tarımsal üretim amaçlı korunması esastır. Nitelikli tarım alanlarında, Mutlak Tarım Arazileri, Özel Ürün Arazileri, Dikili Tarım Arazileri ile Sulu Tarım Arazileri için 5403 Sayılı Yasada öngörülen ifraz koşulları geçerli olacaktır.

3.7. Tarım alanlarında uygulamalar bu plan ile verilmiş olan yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu; "Plansız Alanlar Yönetmeliği"nin 6. bölümünde belirtilen esaslara göre yapılır.

3.8. Tarım alanlarında

- *Emsal (E): 0.05'dir.*
- *Bir parsel üzerinde müstemilat hariç birden fazla yapı yapılamaz. Müstemilat binaları inşaat alanına dahildir. Bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm bulunabilir.*
- *Çiftçinin barınabileceği konut yapılması durumunda max. inşaat alanı 100 m² geçemez. Bu yapılar, tarımsal amaçlı yapılar için belirlenmiş emsal değerine dahildir." denmektedir.*

“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1100 ada 30 no.lu parselde yer alan “Anıtsal Yapı” olarak tescilli olan “Sedre Av Köşkü” ve çevresine ait koruma alan sınırları işlenmesine dair 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Açıklama Raporu”. Bu rapor ekleriyle birlikte 13 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Demirtaş Mahallesi
Ada/Parsel : 1100 ada 30 parsel ve çevresi
Ölçek : 1/5000

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.03.2024 tarih ve 17445 sayılı kararıyla uygun bulunan; Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi 1100 Ada 30 Parsel Sedre Av Köşkü Koruma Alanı ve çevresi 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve Plan Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “kısmen orta yoğunlukta Gelişme Konut Alanı kısmen tarım alanı ve koruma alanı olarak planlıdır. Bahse konu alana ilişkin 1/5000 ölçekli ilave nazım imar planı 12.02.2024 tarih 133 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Bu planda Sedre Av Köşkü tescilli bina olarak gösterilmiş olup çevresi park alanı olarak planlanmıştır. Tescilli binaya ulaşım 12 m genişlikte planlanana araç yolu ile sağlanmakta olup bölgeye hizmet edecek otopark alanı da planlanmıştır. Alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ise Mülga Demirtaş Belediye Meclisinin 02.02.2005 tarih 2 nolu kararı ile onaylı olup yürürlüktedir.

Alanya Belediyesince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve değişikliğinde Anıtsal yapı ve koruma alanı plana işlenmiş çevresi ise rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Kurul kararı doğrultusunda koruma alanı içerisinde yer alan 12’mlik taşıt yolu 7 metrelik yaya olarak düzenlenerek yolun güneyindeki otopark parka dönüştürülmüş olup alanın doğusunda bir otopark alanı tanımlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.05.2024

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.