



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:15.05.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ALANYA BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Demirtaş Mahallesi 1040 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerde düzenleme yapılması ve Belediye Hizmet Alanının yer değişikliğine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Demirtaş Mahallesi 1040 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerde düzenleme yapılması ve Belediye Hizmet Alanının yer değişikliğine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 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.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**DEMİRTAŞ MAHALLESİ 1040 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8 NUMARALI PARSELLER**  
**1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE 1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-B numaralı 1/5000 ölçekli paftada, 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli içine alan yaklaşık 3,9 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan D400 Karayolu Demirtaş kavşağının yaklaşık olarak 2 kilometre kuzeydoğusunda yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü







Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

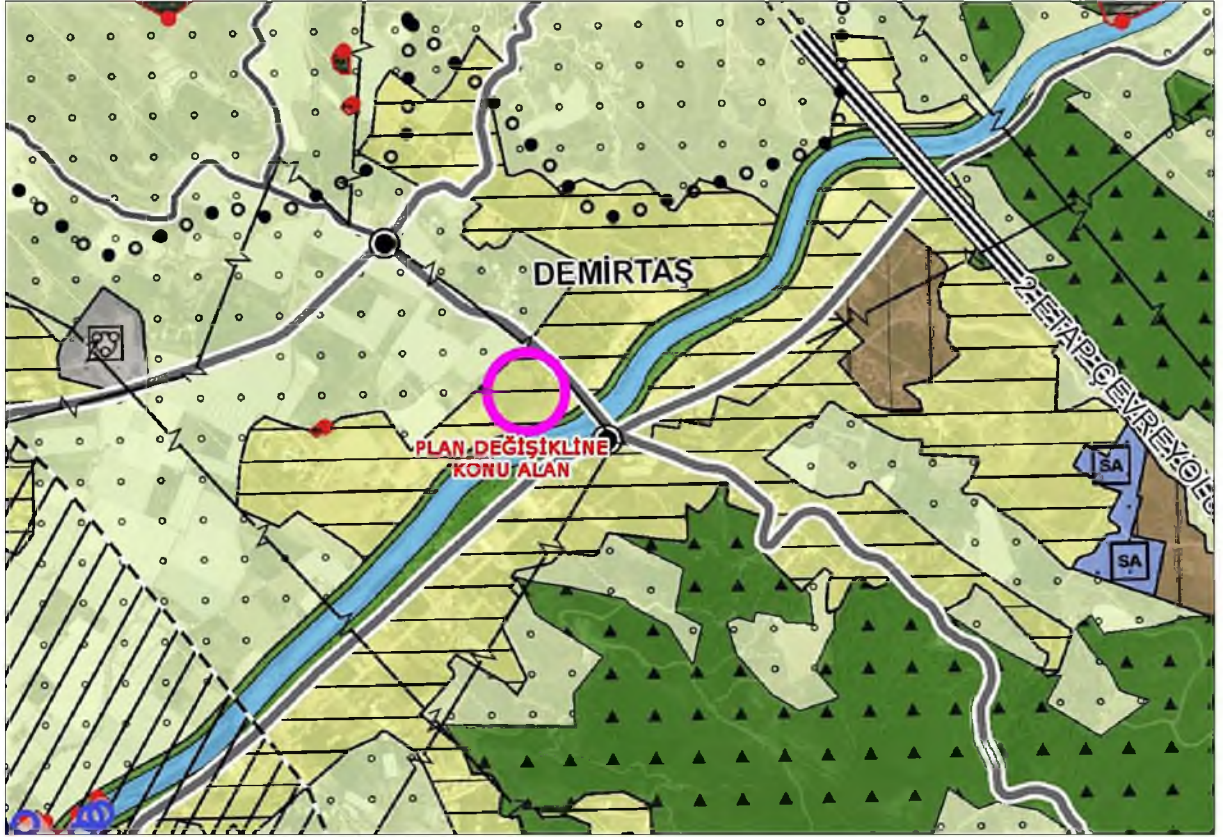
## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsel Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi, 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli içine alan yaklaşık 3,9 ha büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine söz konusu olan ada parseller onaylı plana göre konut, belediye hizmet alanı ve otopark alanları olarak planlanmıştır. Onaylı plan ile uygulama arasında söz konusu parsellerde uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu nedenle bölgede yapılaşma olmamaktadır. Parsellerin yapılaşabilmesi ve vatandaşların mağdur edilmemesi amacıyla plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

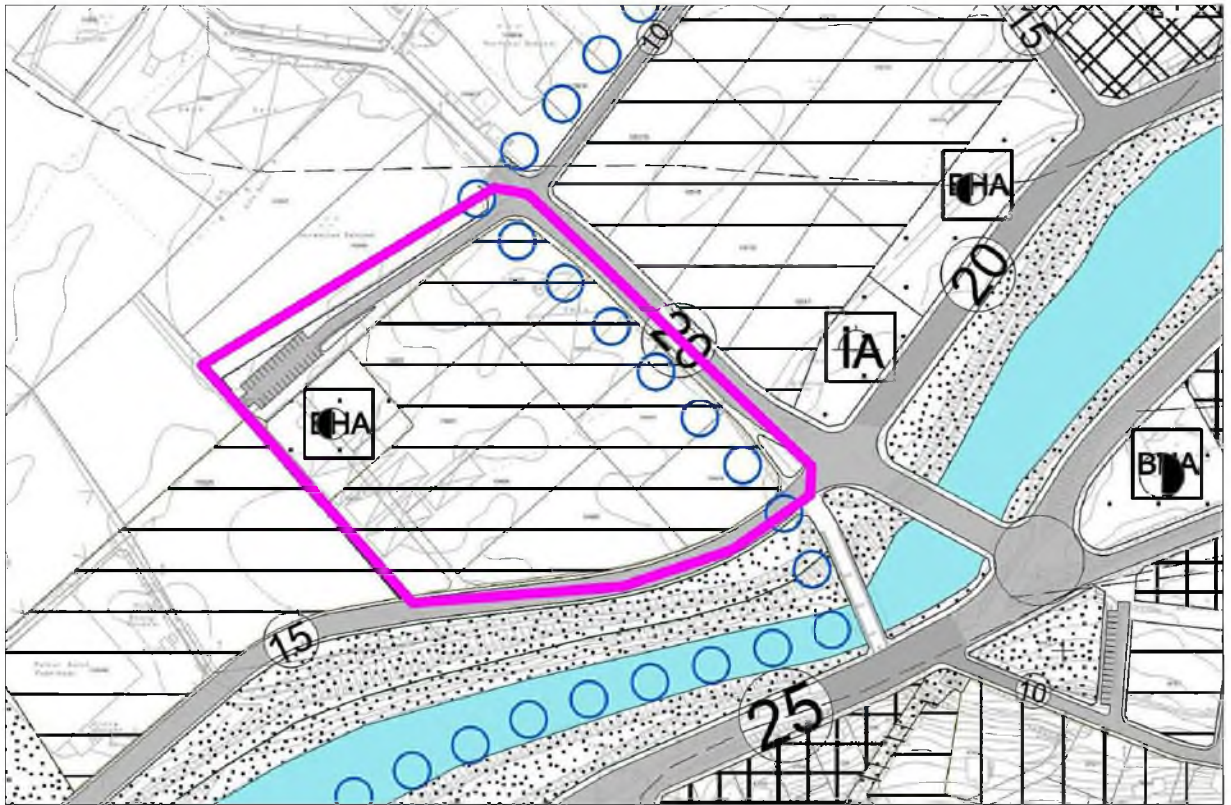
Plan değişikliğine söz konusu alan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında incelendiğinde 'Gelişme Konut Alanı (Orta Yoğunluk)' olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine söz konusu alan Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında incelendiğinde alan içerisinde Konut Alanları, Otopark ve Belediye Hizmet Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Onaylı 1/1000 ölçekli planda da görüleceği üzere uygulamada oluşan belediye hizmet alanı parseli ile plandaki belediye hizmet alanı parseli birbiri ile örtüşmemektedir ayrıca çok küçükte olsa adakaneri ile parsel sınırlarında uyumsuzluklar vardır. Otopark alanında ise oluşan trafo parseli ile otopark uyumsuzdur.







Şekil 3. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



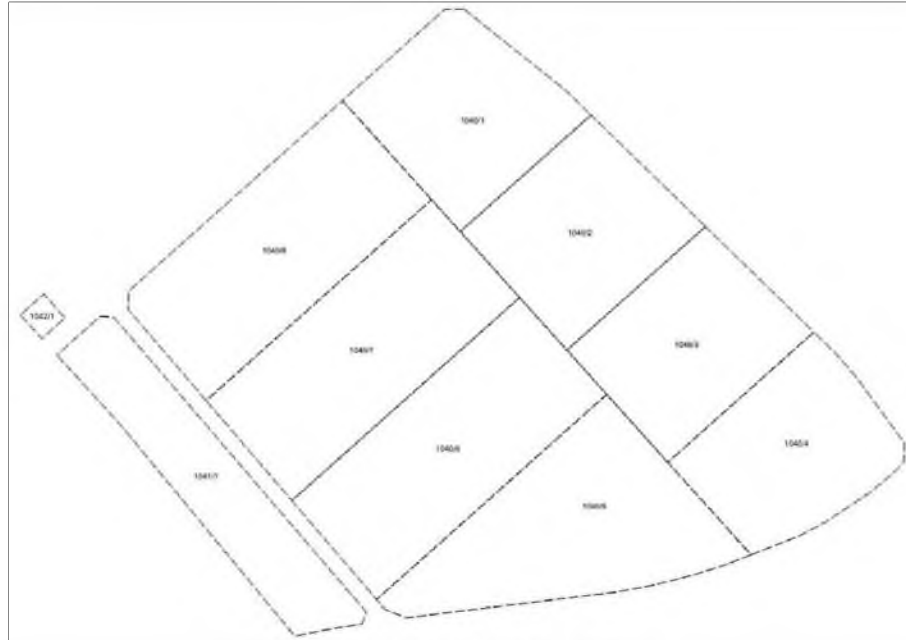




Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü yaklaşık 3,9 hektardır. Plan değişikliği alanı 1040 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 numaralı parseller, 1041 ada 1 numaralı parsel ve 1042 ada 1 numaralı parseli de içine alacak şekilde kapsamaktadır. Alan fiili durumda narenciye bahçesi olarak kullanılmaktadır.



Şekil 6. Kadastral Durum



#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı plan ile uygulama arasında uyumsuzluklar bulunmaktadır. Bu nedenle bölgede yapılaşmaya kapalıdır. Parsellerin yapılaşabilmesi ve vatandaşların mağdur edilmemesi amacıyla plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Onaylı 1/1000 ölçekli planda da görüleceği üzere uygulamada oluşan belediye hizmet alanı parseli ile plandaki belediye hizmet alanı parseli birbiri ile örtüşmemektedir ayrıca çok küçükte olsa adakaneri ile parsel sınırlarında uyumsuzluklar vardır. Ayrıca uygulama imar planında da görüleceği üzere otopark alanında ise oluşan trafo parseli ile otopark uyumsuzdur.

Yapılan plan değişikliği ile onaylı imar planı ile uygulaması mülga Demirtaş Belediyesi döneminde tamamlanmış parseller arasındaki uyumsuzluklar giderilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile yapılaşma koşulları aynı kalırken nazım imar planı parselasyon planına uygun hale getirilmiştir. Bu kapsamda belediye hizmet alanı ve kont alanın formu değiştirilmiş ayrıca otopark alanında düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda nazım imar planında belediye hizmet alanı 213 m<sup>2</sup> artmış görünmekle birlikte uygulama imar planı alan dağılımından da anlaşılacağı üzere aslında 446 m<sup>2</sup> azalmaktadır. Söz konusu azalmanın nedeni uygulama imar planında konut alanı ile belediye hizmet alanı arasında 7 metrelik yaya yolu olması ancak ölçeği gereği söz konusu yolun nazım imar planında gösterilmemesinden kaynaklanmaktadır. Konut alanında ise söz nazım imar planı değişikliği ve uygulama imar planı değişikliğinin her ikisinde de azalmaktadır.

Tablo 2- Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/5000)

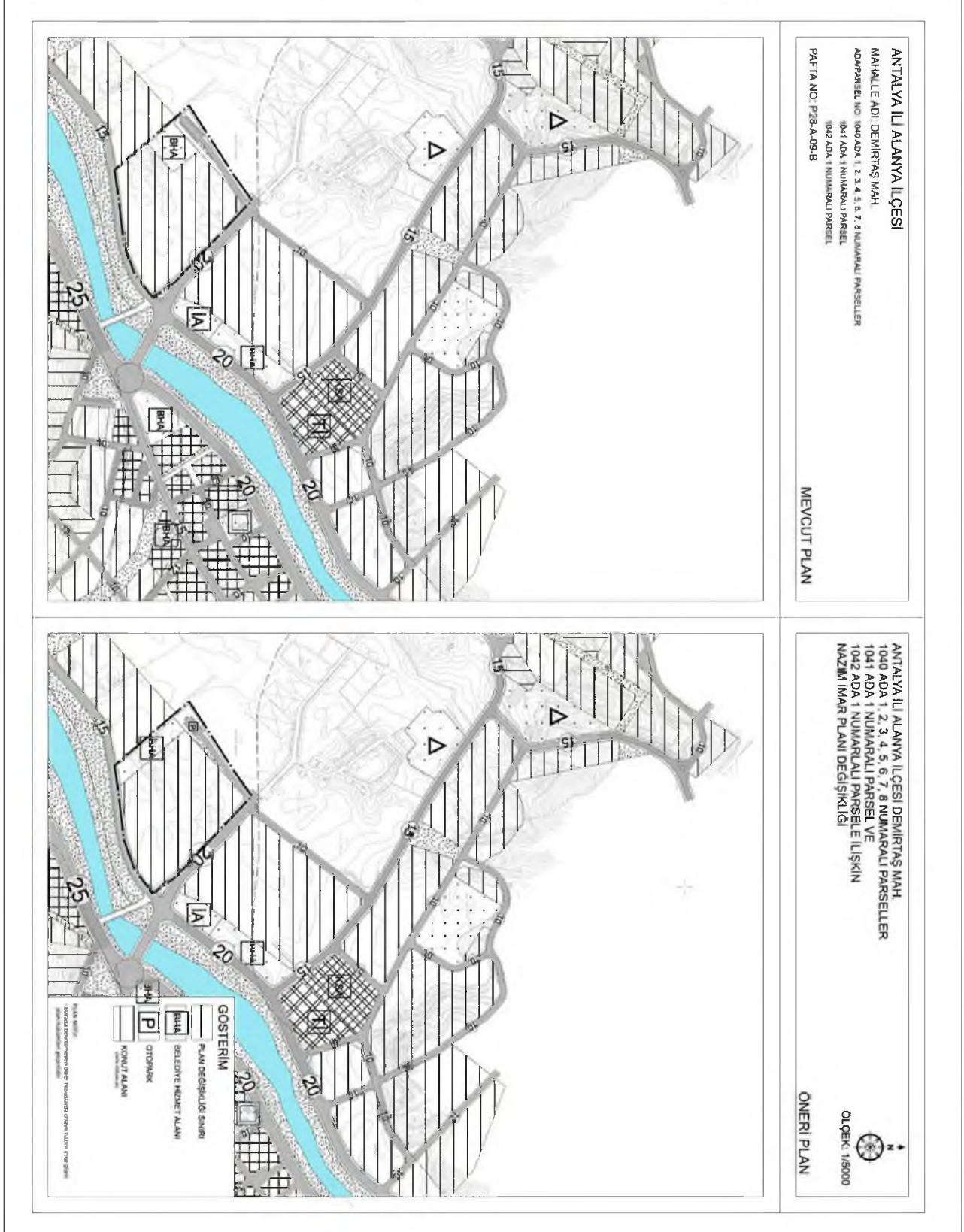
Alan kullanımları (m2)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	3223
Konut Alanı	27107	27051
Park Alanı	100	260
Yollar	5821	5504
Toplam Alan	36038	36038

Tablo 2- Onaylı plan ve teklif plan alan dağılımı (1/1000)

Alan kullanımları (m2)	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	3010	2564
Konut Alanı	27124	27036
Park Alanı	100	260
Trafo Alanı	100	98
Yollar	5354	5730
Toplam Alan	35688	35688



Şekil 7. Mevcut ve Öneri 1/5000 Nazım İmar Planı Örnekleri



“Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 1040 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 Numaralı Parseller 1041 Ada 1 Numaralı Parsel Ve 1042 Ada 1 Numaralı Parsel Nazım İmar Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

Hazırlayan

A Grubu Plancı



**KEYKUBAT**  
Şehir Planlama & Mühendislik  
Tic.Ltd.Şti

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

Sayfa 7





**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** : 1040 ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042ada 1 parsel  
**Ölçek** : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Demirtaş Mahallesi 1040 Ada 1,2,3,4,5,6,7,8 parseller, 1041 ada 1 parsel ve 1042 ada 1 parsellerde düzenleme yapılması ve Belediye Hizmet Alanının yer değişikliğine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu dosya 15.01.2024 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclis gündeminin 100. maddesinde görüşülerek İmar Ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiş olup parsellere ait muvafakatname bulunmadığından; konu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarih ve 210 sayılı karar ile reddedilmiştir.

Plan değişikliğine konu 3,9 ha büyüklüğündeki alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” olarak planlı olup; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da “Konut Alanı, Otopark ve Belediye Hizmet Alanı” olarak planlıdır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile mevcut imar uygulamasının örtüşmediği ve Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun mevcut uygulama imar planında uygulaması bitmiş üç parselde planlandığı görülmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile mülga Demirtaş Belediyesi tarafından tamamlanan parselasyon arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ile mağduriyetin giderilmesi amaçlanmıştır. Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanlarının formu değiştirilmiş ve otopark alanında düzenleme yapılmıştır. Öneri plan değişikliğinde “Belediye Hizmet Alanına” rast gelen 1041 ada 1 parsel özel şahıs mülkiyetinde olup ilgili maliklerin de plan değişikliğine ilişkin resmi muvafakatlarının eklendiği görülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.05.2024

Elif VAROĞLU  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUSAN  
Planlama Şube Müdür V.

ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ  
MAHALLE ADI: DEMİRTAŞ MAH.  
ADA/PARSEL NO: 1040 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 NUMARALI PARSELLER  
1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL  
1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL  
PAFTA NO: P28-A-09-B

MEVCUT PLAN



ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAH.  
1040 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 NUMARALI PARSELLER  
1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE  
1042 ADA 1 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN





ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ  
MAHALLESİ 1040 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8 NUMARALI  
PARSELLER 1041 ADA 1 NUMARALI PARSEL VE  
1042 ADA 1 NUMARALI PARSEL NAZIM İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



**İlçe:** Alanya İlçesi

**Mahalle:** Demirtaş Mahallesi

**Ada/Parsel:** 1040/1-2-3-4-5-6-7-8, 1041/1 ve 1042/1

**Pafta Numarası:** P28A09B

**Açıklama:** Onaylı imar planları ile 3194/18. Madde uygulaması arasındaki uyumsuzlukların giderilerek plan ile uygulama arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.