



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.02.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 702, 703, 1036 ve 1037 adalar ile 1100 ada 30 parselin Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Yol ve Otopark olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 702, 703, 1036 ve 1037 adalar ile 1100 ada 30 parselin Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Yol ve Otopark olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

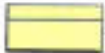
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
702, 703, 1036, 1037 NO.LU ADALAR VE 1100 ADA 30 NO.LU PARSEL
İLAVE NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/5000


GÖSTERİM

 PLAN ONAMA SINIRI

 MÜLKİYET SINIRI

 ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI

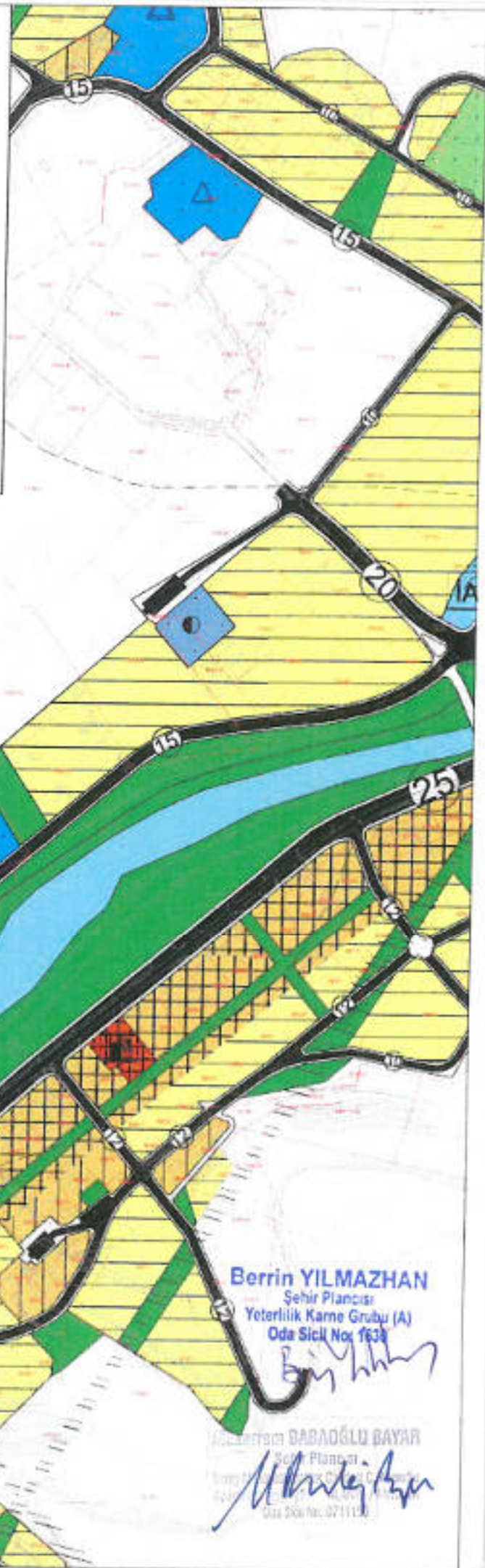
 PARK ALANI

 OTOPARK ALANI

 TESCİLİ BİNA

PLAN NOTU

1- PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMIYAN HUSUSLARDA, YÜRÜRLÜKTEKİ NAZIM İMAR PLANLARI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ
702, 703, 1036, 1037 NO.LU ADALAR ve
1100 ADA 30 NO.LU PARSEL

İLAVE NAZIM İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi sınırları içerisinde P28-a-09-b ve P28-a-09-c no.lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, yaklaşık 7 ha yüz ölçümlü 702, 703, 1036, 1037 no.lu adalar ve 1100 ada 30 no.lu parselin tamamını kapsamaktadır(Şekil 1). Planlama alanı Demirtaş Yatılı İlköğretim Bölge Okulu'nun güneyinde yer almaktadır.

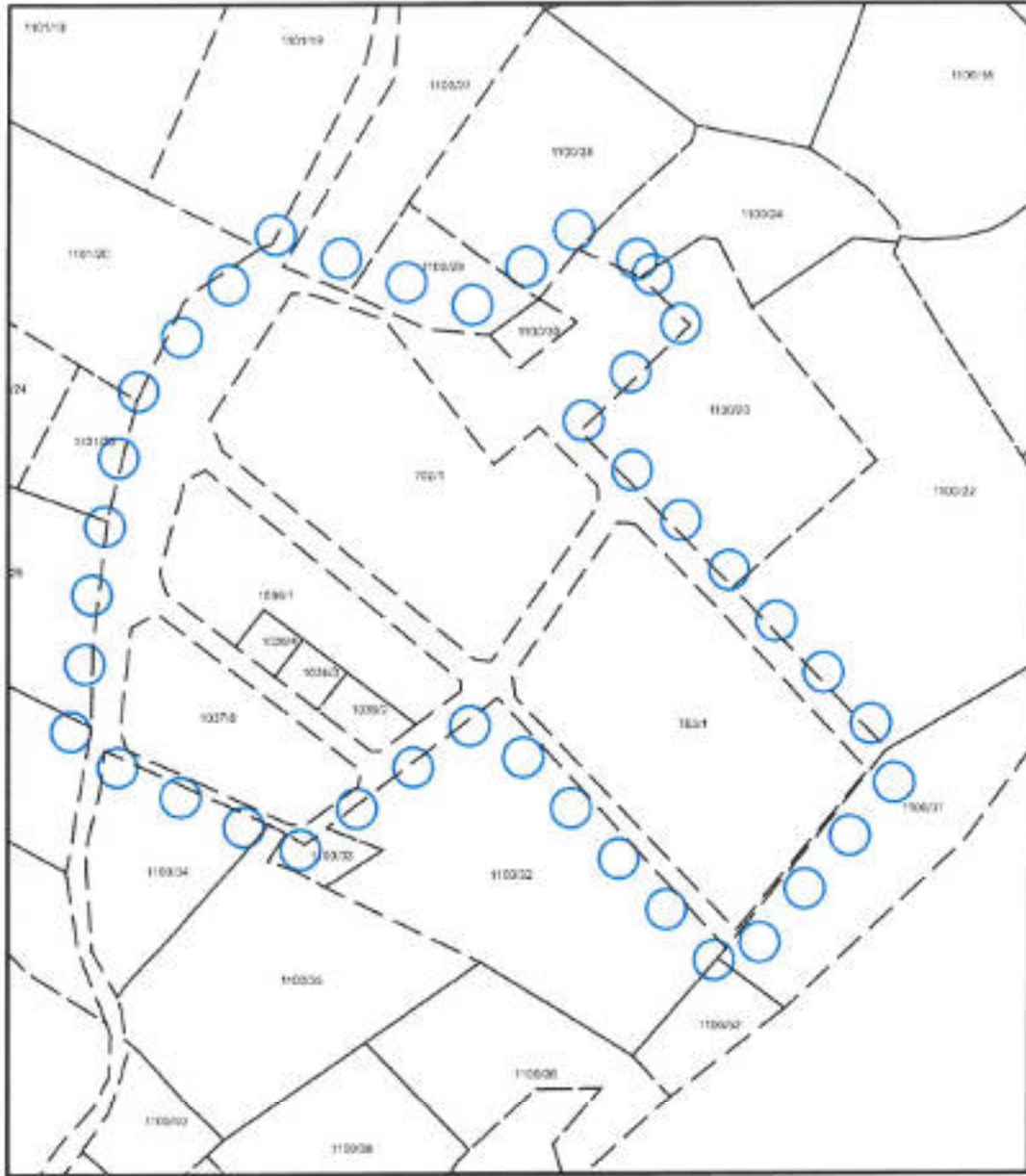


Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

İlave nazım imar planına konu taşınmazlardan 1036 ada 1 no.lu parsel dışında tamamı doludur. 1130 ada 30 no.lu parsel içerisinde Sedre Av Köşkü, 702 ada 1, 703 ada 1 ve 1037 ada 8 no.lu parseller içerisinde ise konut siteleri bulunmaktadır. Tapuda söz konusu parseller "arsa" vasfındadır. Bölgenin imar uygulaması kısmen tamamlanmıştır (Şekil 2).

11/11/2023
1
RM

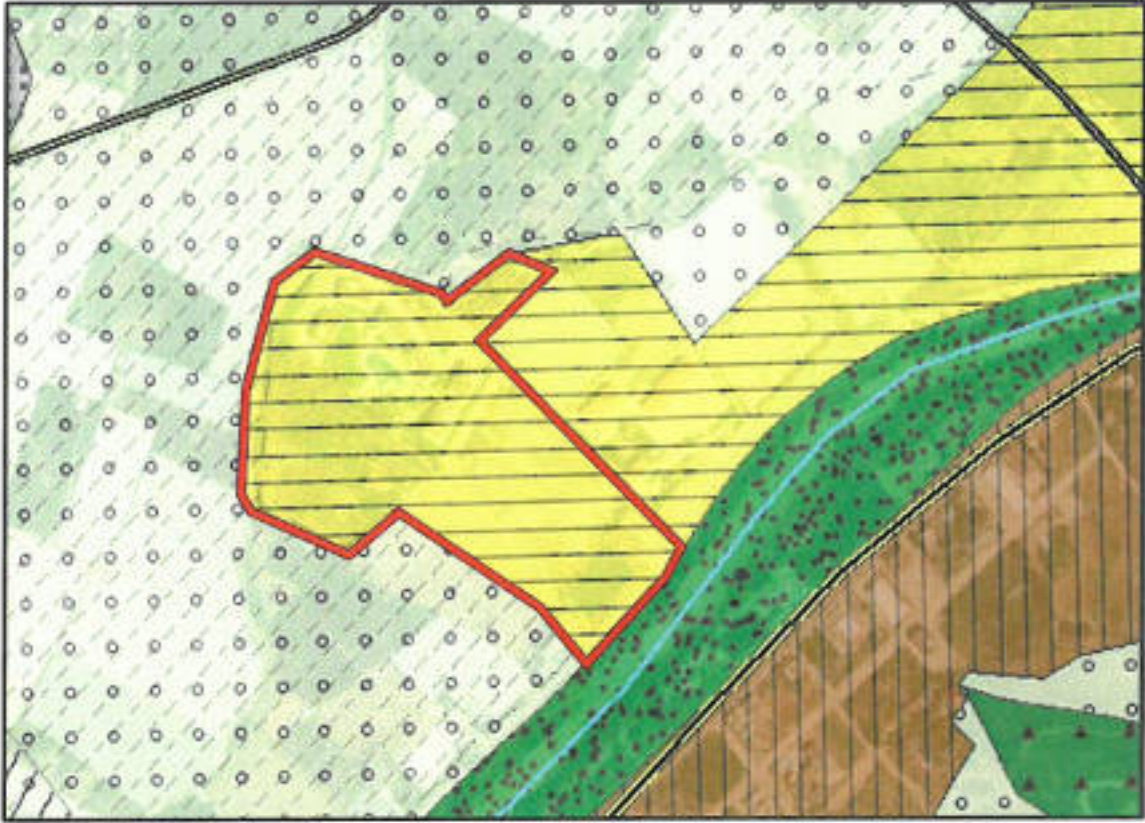


Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde kentsel gelişme alanı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı (121-250 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır (Şekil 3 ve Şekil 4).

MB-



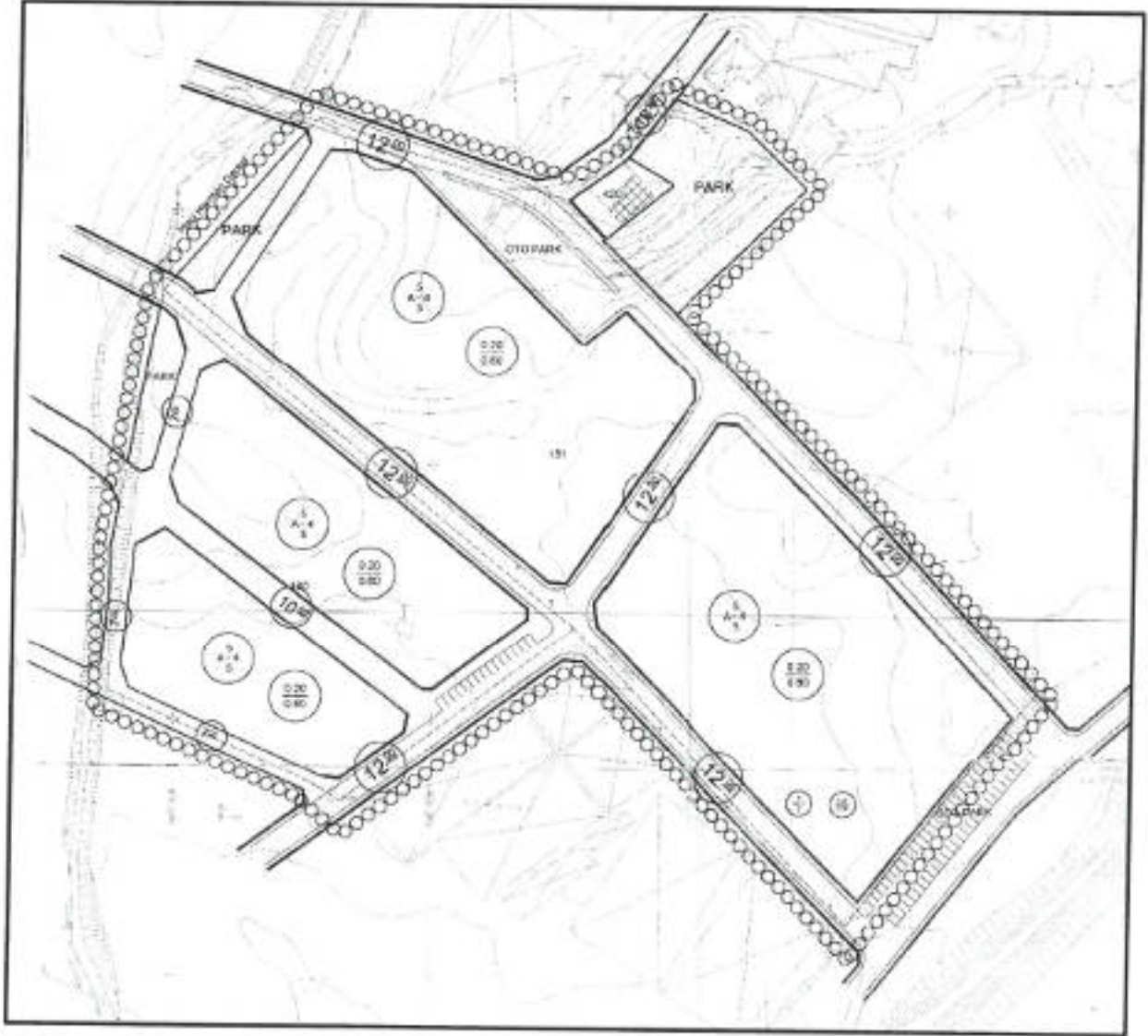
Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

UB.

Taşınmazların imar planlarının yapıldığı dönemde geçerli olan mevzuat gereği sadece 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. 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 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

MECLİS KARAR ÖZETİ

Belediye Meclisi 02.02.2005 Çarşamba günü saat 10:00'de Belediye Başkan İnanı Toplantı Salonunda, Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ Başkanlığında aşağıdaki şekilde toplandı.
Üyelerin İhtiyat Üyesi U. SAKAR, DÜĞÜN, Mehmet ÇAKIYAS, Saif DİRİBİYYİ, Vahit YILMAZ, Yakup AYLAĞ, Ramazan MEÇEK, Veynel ŞİMŞEK ve İbrahim ÖZARA meclis üyeliğine katılmaları yönünde karar çıktı. İhtiyat üyesi U. SAKAR'ın meclis üyeliğine girmesi için meclis üyelerine geçildi.

GÜNDEM :

1- AÇILIŞ : Belediye Meclisi olağan Meclis toplantısı, Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ Başkanlığında açıldı.
GİRİŞİMİ GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ : Yapılan inceleme ve müzakere sonunda, Belediye Meclisi 02.02.2005 Çarşamba günü saat 10:00'de olağan Meclis toplantısı, Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ Başkanlığında açıldı.

1- 2005 YILI ÇEVRE TEMİZLİK VERGİSİNİN GÖRÜŞÜLMESİ :

- Demirtaş Kasabası sınırları içindeki çöp toplanma alanlarının toplu konut alanları, 1. derecesinde 7. gruba kadar çevre temizlik vergisinin alınmaması,
- Belediye sınırları içindeki çöp toplanma alanlarındaki kullanımlar her m² için 12 YKR alınması,
- Kasabası sınırları dışında bulunan Patrol bölgelerinde 4. gruba 1. derecesinden, İhtiyat üyesi 2. gruba 1. derecesinden çevre temizlik vergisinin alınmaması,

- Kasabası sınırları dışında bulunan faaliyet gösteren işletmelerin 7. gruba 2. derecesinden çevre temizlik vergisinin alınmaması,
- Belediye sınırları dışında bulunan konutlar (Mezkenler) için 7. gruba 1. derecesinden ve işletmelerin 7. gruba 2. derecesinden çevre temizlik vergisinin alınmaması,

ESAME FAZLI İLE YAPILAN OYLAMADA AYNEN İTTİFAKLA KARAR KİLDİ.

3- İMARLA İLGİLİ GELEN DİLEKÇELERİN GÖRÜŞÜLMESİ :

Ali Aytepe AYDIN, Mehmet İbrahim POLAT ve Hüseyin GİRNEŞ'in bizzat olarak Belediye Meclisine varmış oldukları dilekçeleri Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ başkanlığında meclis üyelerinin katılımıyla görüşüldü.

GİRNEŞ GİRNEŞİNİN DİLEKÇESİ : Yapılan inceleme ve müzakere sonunda, Aytepe AYDIN, Mehmet İbrahim POLAT ve Hüseyin GİRNEŞ'in bizzat olarak Belediye Meclisine varmış oldukları dilekçeleri meclis üyelerinin katılımıyla görüşüldü. Belediye Meclisi 02.02.2005 Çarşamba günü saat 10:00'de olağan Meclis toplantısı, Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ başkanlığında meclis üyelerinin katılımıyla görüşüldü.

AYDIN AYDININ DİLEKÇESİ : Belediye Meclisine varmış oldukları dilekçeleri Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ başkanlığında meclis üyelerinin katılımıyla görüşüldü.
GİRNEŞ GİRNEŞİNİN DİLEKÇESİ : Yapılan inceleme ve müzakere sonunda, Mehmet Ali KÖSEÖZÜLLÜ'nün Belediye Meclisine varmış oldukları dilekçeleri Belediye Meclisi 02.02.2005 Çarşamba günü saat 10:00'de olağan Meclis toplantısı, Belediye Başkan Mustafa KARAGÖZ başkanlığında meclis üyelerinin katılımıyla görüşüldü.

Şekil 6. Mülga Demirtaş Belediye Meclisi tarafından 02.02.2005 tarihli meclis kararı

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

İlave imar planları sınırları içerisinde, 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 için Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmesi için plan değişikliği dosyası sunulmuş, fakat Antalya Kültür Varlıkları 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" bildirilmiştir.

Me. 5
RS



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
Kona : EKEV (07.02.38) Antalya İl, Alanya
İçesi, Demirtaş Mh. 1100 ada 30 parsel,
Sedre Köşkü hk.

Y. YADA
29.11.2022

DAĞITIM YERLERİNE

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

Antalya İl, Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi'nde, hazine-mülkiyetinde, 1100 m² 30 parselde yer alan, I. 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 ilgilı 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 sınırlarının Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.07.2021 tarih ve 12526 sayılı kararıyla son halini aldığı ve sınırların planlara işlenmesine karar verildiği tespit edilmiştir. Sedre Köşküne yönelik restitüsyon ve restorasyon revizyonu projeleri ise Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 16.03.2013 tarih ve 1967 sayılı kararıyla uygun bulunmuştur.

İlgilı yazı ekleri incelendiğinde:

-Koruma alanı sınırlarının işlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iletmediği, istilı ölçekli planının bulunup bulunmadığını 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 huküm oluşturulmadığı, hem imar planında hem de lejantta tescilli amt 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

Abdulhakim Paşa

Doğrulama Kodu: 46522D83-BE2D-4C91-AD6-F9B5892AF1AF

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/mb/68666485-56173

Kızılköy Mah. Zafer Sk. No:6 Mhrtapına ANTALYA www.kultur.gov.tr
Tel: 0242 247 6761-243 2160 Faks: 0242 248 3520-posta: mb@kult.gov.tr
KEP Adresi: antalya@kult.gov.tr

Diğil İçil Kenarı ÇM AK
Sektör Planı
Türkiye No:24212476761-148



Şekil 8. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.11.2022 tarihli ve E-79545921-165.99-3192540 sayılı yazısı-1

MB. 6
B3

-Park gösterimi yapılan alanda 0,05 emsal ve 4,5 metre yüksekliği aşmamak kaydıyla wc, büfe, kafeterya vb. tesisler yapılabileceği kararı getirildiği, bunlara yönelik öncelikle 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, bilgilerinizi arz ederim.

Meilke GÜL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Antalya Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğüne
(Kurullar Dairesi Başkanlığı)
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Doğrulama Kodu: 40523083-B37D-4C51-ADP6-1985892AF1AF Doğrulama Adresi: <https://www.antalya.gov.tr/kilbetoy>
Adıyaman Mah. Zülofi Sok. No:8 Akmerkez/Antalya www.kulturvarliklari.gov.tr Bilgi için Kenan ÇOLAK
Tel: 0242 247 8361-242 2160 Faks: 0242 248 2533e-posta: antalyakult@kilbetoy.gov.tr Sebir Plasance
KEP Adresi: antalyakult@kuhl.kcp.tr Telefon No (242) 247 87 61
141

(İmza)

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

Ab.
RSJ

Taşınmazların imar planlarının yapıldığı dönemde geçerli olan mevzuat gereği sadece 1/1.000 ölçekli mevzi imar planı onaylanmış olup, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır. 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 hazırlanması amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda planların kademeli birlikteliği göz önüne alınarak 1/1.000 ölçekli mevzi imar planına uygun olarak 1/5.000 ölçekli ilave nazım imar planı hazırlanmıştır.

Mükerrim BABAOĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Biraz...
Ağrı...
Oda Sicil No: 071193

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

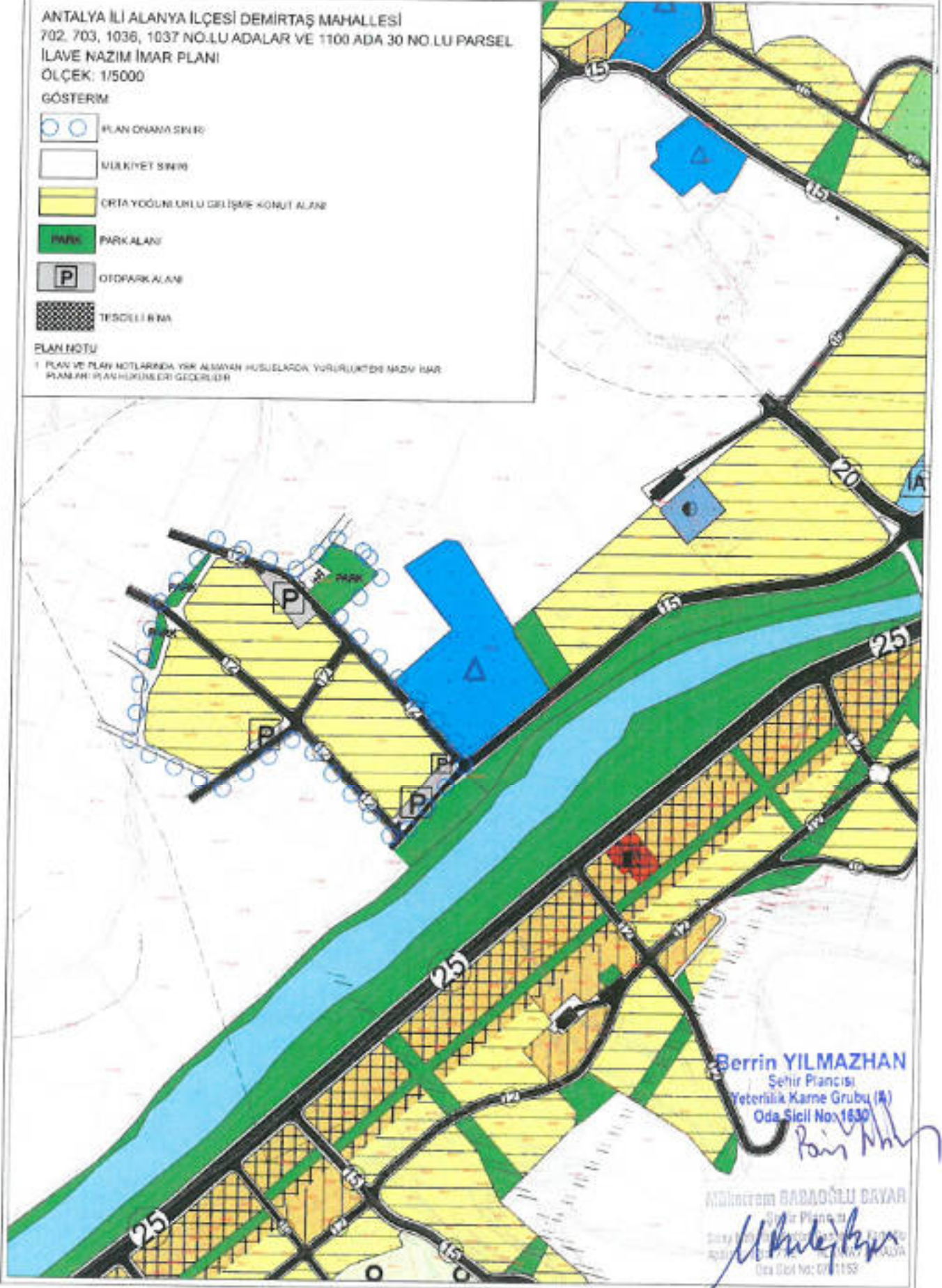
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAHALLESİ
702, 703, 1036, 1037 NO.LU ADALAR VE 1100 ADA 30 NO.LU PARSEL
İLAVE NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK: 1/5000

GÖSTERİM

- PLAN SINIRI
MÜLKİYET SINIRI
ORTA YÜKÜNLEMLİ GELİŞME KONUT ALANI
PARK ALANI
P OTOYOL PARK ALANI
TESSELLİ BINA

PLAN NOTU

- 1 PLAN VE PLAN NOTLARINDA YER ALMIYAN HUSUSLARCA YÜRÜRLÜKTEDE NAZIM İMAR PLANININ PLAN HUKUMLERİ GEÇERLİDİR



"Antalya İli Alanya İlçesi Demirtaş Mahallesi 702, 703, 1036, 1037 No.Lu Adalarda ve 1100 Ada 30 No.Lu Parselde İlave Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 11 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

A Grubu Plancı

MEHMET BAKIR ÖZÜ
Mühür
Mehmet Bakır Özü
Mühür
Oda Sicil No: 0711/53

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Oda Sicil No: 1630

Berrin Yılmazhan



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 : 702, 703, 1036, 1037 adalar ve 1100 ada 30 parsel
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi 702, 703, 1036 ve 1037 adalar ile 1100 ada 30 parselin Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Yol ve Otopark olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" kullanımında olup, taşınmazların bulunduğu bölge yapılaşması kısmen tamamlanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Söz konusu bölgenin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mülga Demirtaş Belediye Meclisi tarafından 02.02.2005 tarih ve 2 nolu meclis kararıyla onaylanmış olup Ayrık Nizam 4 katlı 0.20/0.80 emsalli Konut Alanı, 12 metrelik Taşıt yolları, 7 metrelik yaya yolları, otopark alanları ve park alanları planlanmıştır. 1100 ada 30 parselde yer alan Sedre Av Köşkünün koruma alan sınırının işlenmesine yönelik plan değişikliği dosyası Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna sunulmuş ancak üst ölçekli imar planının bulunmadığına ilişkin bilgi verilmiştir. Bu sebeple 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı dosyası hazırlanarak tarafımıza iletilmiştir.

Plan değişikliği açıklama raporunda 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile söz konusu alan; "Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve 12 metrelik Taşıt Yolu" olarak planlanmış olup 1100 ada 30 parselde yer alan Sedre Av Köşkü de Tescilli Bina olarak planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.01.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Planerisi

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.