



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2025 tarih ve 19132 sayılı kararı ile uygun bulunan; Mahmutlar Mahallesi 1845 parselin "Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Trafo Alanı" olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2025 tarih ve 19132 sayılı kararı ile uygun bulunan; Mahmutlar Mahallesi 1845 parselin "Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Trafo Alanı" olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 493 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 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.

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	2025	08-04-2025
	Divan Katibi	:	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
				1	2
				Karar No	Eki
			83		
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi					
Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Evrak Ta.ve No: 27-03-2025 E.1951					

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.03.2025 tarihli ve 2 nolu kararında yer alan, Özel Şahsın; Mahmutlar Mahallesi 1845 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı talebi incelenmiş olup; Mahmutlar Mahallesi 1845 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, 16.07.2024 tarih ve 493 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2025 tarih ve 19132 sayılı kararı ile uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile oy birliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

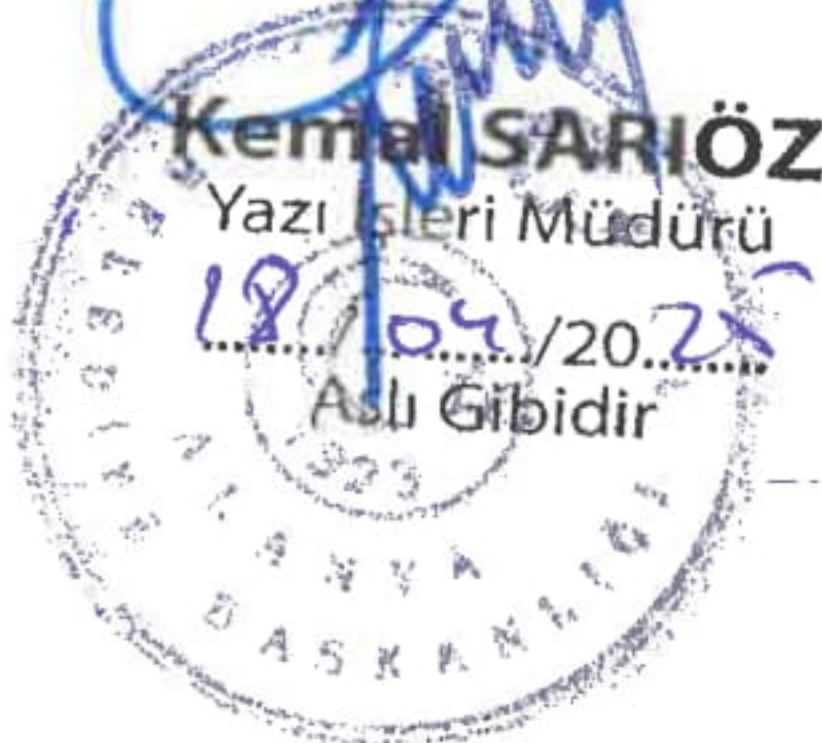
Meclis Başkanı
Osman Tarık ÖZÇELİK

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın
08.04.2025 Tarih ve 83 nolu Meclis Kararı
17.04.2025 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine83... no'de
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü





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

Sayı : E-79545921-182-6321865

Konu : (07.02.560) - Antalya İli, Alanya İlçesi,
Mahmutlar Mahallesi, kısmen koruma
alanında kalan 1845 parselde yönelik
1/1000 ölçekli Uygulama imar planı hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Özü yukarıda belirtilen konu hakkında Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **31.01.2025** tarih ve **19132** sayılı kurul kararı ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Melike GÜL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

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

Dağıtım:

Gereği:

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

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına

04.01.2025 - 6535

Plani ve Pafta
İmar ve Şeh. Md.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 07910967-ECD4-4497-8732-4FCA96CDBD03

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.tr

KEP 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.:31.01.2025/511
Karar Tarihi ve No. :31.01.2025/19132

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.07.2018 tarih ve 8078 sayılı kararıyla koruma alanları güncellenen, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 13.06.2024 tarih ve 17840 sayılı kararla uygun bulunan iki adet gözetleme kulesi ile koruma alanı sınırlarının da işlendiği, kısmen koruma alanı sınırları içinde kalan, özel mülkiyetteki, 1845 parseli yönelik sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Alanya Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.01.2025 tarih ve 2519 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 29.01.2025 tarih ve 3211200 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, yer alan, Kurulumuzun 31.07.2018 tarih ve 8078 sayılı kararıyla koruma alanları güncellenen iki adet gözetleme kulesi ile koruma alanı sınırlarının da işlendiği, kısmen koruma alanında kalan, özel mülkiyetteki, 1845 parseli yönelik sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, koruma alanlarının plan sınırı içinde kalan kısımlarının "Park" olarak belirlendiği anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

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



BAŞKAN

Prof. Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

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

İbrahim ÖNER
İMZA

Üye

Serkan ÖZDEMİR
Ant. Büyükşehir Bld. Tem.
İMZA

Üye

İlhami YETKİN
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye

Seher TÜRKMEN
Alanya Müze Md.
İMZA

Üye



TRAFALANI

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
1845 NO.LU PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde, P28-a-03-b-1-b, P28-a-03-b-1-c, P28-a-03-b-1-d ve P28-a-03-b-4-a, no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında yer alan 185.950 m² yüz ölçümlü 1845 parsel no.lu taşınmazı kapsamaktadır. Mahallenin kuzeydoğu yamaçlarında bulunan taşınmaz, Mahmutlar Mezarlığı'na kuş uçuşu olarak yaklaşık 650 m, denize ise 2,5 km mesafededir.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı teklifine konu taşınmaz tapuda tarla vasfındadır. Taşınmazın tamamına yakınında açık alan muz üretimi yapılmaktadır. Üzerinde tarımsal sulama havuzları dışında yapılaşma bulunmamaktadır. Arazi genelinde yüksek eğimli ve dalgalı bir topoğrafya mevcuttur. Onaylı hâlihazır harita esas alınarak yapılan eğim analizinde %0 ila %90 aralığında eğim tespit edilmiştir. Taşınmazın yaklaşık %61'i, %30 ila %50 eğim aralığındadır. Arazi yapısı incelendiğinde kuzey yönde en yüksek kot 210 m, güneyde ise 75 m olarak tespit edilmiştir. Kot kuzey ve batı yönlerden güney ve doğu yönlerine doğru düşmektedir. Dalgalı arazi yapısı nedeniyle batıdan doğuya doğru coğrafi olarak vadi ve sırt

oluşumları gözlenmektedir. Parselin doğu sınırına yakın konumda kuzeydoğu, güneybatı istikametinde kış dönemlerinde akan bir dere mevcuttur. Parselin içerisinde birisi güney kısımda, diğeri kuzey kısımda olmak üzere iki tane vadi tabanı bulunmaktadır. Vadi tabanlarından akan yağmur suları taşınmazın doğu sınırındaki dereye ulaşmaktadır. Planlama alanına ulaşım Mahmutlar mahalle merkezindeki Naula Antik Kenti'nin kuzeyinden geçen Keşbeleni Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Söz konusu yol genişliği Mahmutlar merkezde imar planı kararıyla 12 m olarak belirlenmiş olmakla birlikte plan sınırından itibaren kadastro yolu niteliğinde olup plana konu 1845 parselde kadastro yolu sonlanmaktadır. Yolu parselden geçen kısmı kamuya açık olmakla birlikte özel yol niteliğindedir. Asfalt kaplama olan bu yol kuzey yönünde parselin batı sınırından geçerek aynı zamanda Alanya'yı Konya ve Karaman illerine bağlayan karayolu niteliğindeki Kılıçarslan Caddesi'ne bağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde elektrik, su, telefon ve internet altyapısı bulunmaktadır.



Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



Şekil 3. Taşınmaz eğim analizi

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 08.02.2022 tarih ve 2913627 sayılı Makam Olur'u ile onanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı olarak, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022-532 sayılı kararı ile onaylanan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise düşük yoğunluklu gelişme konut alanı (51-120 kişi/ha) olarak planlıdır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

Parselde 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Taşınmaza en yakın konumdaki 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planı yaklaşık 200 m batısında yer alan 1882 no.lu parselde yer almaktadır. Bu parselde planlama Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapılmıştır. Onaylanan ve halen inşaat faaliyetleri devam eden taşınmazın kuzeyi ticaret-turizm alanı, güneyi ise orta yoğun gelişme konut alanı (E:1.00, Yençok: 18.50 m) olarak planlıdır.

4. PLANLAMA GEREKÇESİ

Alanya ilçesi Antalya ilinin güneydoğusunda ekonomik olarak tarım, inşaat ve turizm sektörlerinin yoğun olduğu önemli ilçelerdendir. TÜİK 2022 yılı verilerine göre 364.180 kişilik nüfusu ile en yüksek nüfusa sahip 3 üncü ilçedir. Mahmutlar Mahallesi ise Alanya ilçe merkezinin yaklaşık 10 km güneydoğusunda, inşaat ve tarım yoğun ekonomik yapıya sahip mahallelerdendir. 50.034 kişilik nüfusa sahip olan Mahmutlar yerleşimi, Alanya'nın en büyük mahallesi durumundadır. Mahalle nüfusu her yıl düzenli olarak Türkiye, Antalya ve Alanya nüfus artış hızının üstünde bir hızla artmaktadır. Mahalle, çoğunluğu yabancılardan olmak üzere yoğun bir dış göç baskısına maruzdur. Bu nedenle mevcut konut yapıları yetersiz geldiğinden yoğun bir yapılaşma talebi mevcuttur. Mahalle merkezinin neredeyse tamamı yapılaşmış durumda olduğundan konut üretimi kuzeydeki tepelere doğru kaymıştır. Bu nedenle inşaat sektörü ilçe ekonomisinin can damarı niteliğindedir. Planlı ve nitelikli yapılaşmanın sağlanması ve mahalle genelinde eksikliği hissedilen konut alanlarının üretimi amacıyla üst ölçekli planlarda kentsel gelişme alanı olarak planlanmış olan 1845 parselde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapım çalışmaları başlatılmıştır.

5. PLANA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin olarak hazırlanan “Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi, 1845 Parseli Kapsayan 18.59 ha Alanda 1/5.000 Ölçekli Nazım ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 02.06.2023 tarihinde onaylanmıştır. Onaylanan raporun “İnceleme alanının yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi” başlığı altında tespit edilen bulgular özetle şu şekildedir:

Arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, jeoteknik amaçlı sondajlar, düşey elektrik sondajları, mikrotremör çalışmaları, rezistivite çalışmaları, masw-kırılma çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanının hâkim litolojiyi, alanın tamamına yakın bir bölümünde tespit edilen **Payallar Formasyonu (E3oş)**'na ait koyu gri-yeşilimsi renkli, orta derecede aliterasyona uğramış, çok kötü kaliteli, düşük dayanımlı kalsit ara katkılı şist birimleri oluşturmaktadır. Ayrıca alanın kuzeybatı bölümü ve güneybatı bölümünde **Cebireis formasyonu (E2mr)**'ait Bej-kahve renkli, rekristalize kireçtaşı bantları içeren şist birimler mevcuttur.

İnceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılırken birimlerin hidrojeolojik, jeolojik-jeoteknik, topoğrafik, litolojik, mühendislik özellikleri, afet oluşturma riskleri ve bölgenin deprem durumu gibi faktörler dikkate alınmıştır. Yapılacak planlama çalışması ile “Konut Amaçlı Uygulama İmar Planı” uygulanması planlanmaktadır. Bu doğrultuda inceleme alanının yerleşime uygunluğu 1 kategoride tanımlanmış olup; *Önlemleri Alan 2(ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından başlığı altındaki; Önlemleri Alanlar -2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar* kategorisinde değerlendirilmiştir.

Yerleşime uygunluk, bir kategoride değerlendirilmiş olup inceleme alanındaki zemine bağlı önlemlerin yanında özellikle DSI görüşü kapsamında gerekli önlemler de planlama öncesinde ayrıca alınmalıdır. *Önlemleri Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar* litolojik olarak; Üst kambriyen yaşlı Payallar Formasyonu (E3oş) ve Cebireis formasyonu (E2mr) na ait şist birimlerin bulunduğu ve topoğrafik eğimin genel olarak %0–90 arasında olduğu alanlardır.

İnceleme alanının tamamında yapılan jeoteknik amaçlı sondaj, jeofizik ve laboratuvar çalışmaları sonucunda elde edilen veriler neticesinde, inceleme alanı genelinde kaya karakterindeki birimler bulunmakta olup sivilaşma beklenmemektedir.

İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyuları sonucu yer altı sularının inceleme alanının tamamında 3 ila 8 m aralığında gözlemlendiği tespit edilmiştir.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin %20'den fazla olan kesimlerinde kaya birimlerin ayrışmış, kırıklı ve çatlaklı karakterde olması, RQD (%) değerlerinin %0-17 ve TCR (%) değerlerinin %6-20 aralığında olması kaya birimlerin çok ayrışmış (W4) olması, yer yer gömülü, yer yer serbest askıda, çatlaklı kırıklı şist birimlerin gözlenmesi ve topoğrafik eğimin yüksek olması nedeniyle mevcut ve derin kazılarda stabilite problemleri oluşabileceği dikkate alınarak alanın tamamı, “Önlemleri Alan-2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar” olarak belirlenmiştir ve yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-2.3” simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında eğimin yüksek olduğu yerlerde stabilite problemleri yaşanmaması için

mevcuttaki veya sonradan açılan şevlerin yatırılması, kademe oluşturulması gibi yöntemlerle eğim değerlerinin düşürülmesi, şevlerin uygun istinat yapıları ile desteklenmesi gerekmektedir.

- Serbest, yarı gömülü, askıdaki kaya blokları ile derin kazılarda ortaya çıkabilecek kaya blokları ıslah edilerek ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanında eğimli kısımlarda stabilite problemlerinin yaşanmaması için kaya birimlerin üst kısımlarında yer alan altere olmuş yumuşak zemin kısımlarının tamamen sıyrılarak yapı temellerinin alt kısımlardaki sağlam kaya birimleri üzerine oturtulması gerekmektedir.
- Doğal şevler ile kazı ile oluşturulmuş yapay şevlerde kinematik analizler yapılarak düzlemsel kayma, kama türü yenilme ve devrilme türü yenilme olasılıkları araştırılarak gerekli önlemler yapılaşma öncesinde (betonarme istinat, ankrajlı-destek kirişli esnek dayanma yapıları vb. önlemler) alınmalıdır. Kazılar sırasında çevre parsellerde yamaç ve şev duyarlılığını bozucu davranışlardan da kaçarak yapılaşma öncesi koruyucu önlemlerin alınması uygun olacaktır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde, stabilite analizleri ayrıntılı olarak yamaçlar boyunca yapılmalıdır. Doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ile temellerin oturduğu seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü) ayrıntılı olarak hesaplanmalıdır.
- Mevsimsel olarak değişim gösterebilecek olan yer altı su seviyesi ve yer üstü sularının tamamının inceleme alanına olan etkisi dikkate alınarak planlama aşamasında ve sonrasında drenaj hattı vb. gibi yöntemlerle ortamdan uzaklaştırılarak gerekli mühendislik tedbirlerinin proje müellifleri tarafından alınması gerekmektedir.
- Yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmadan herhangi bir kazı işlemi yapılmamalı, kazı güvenliği ve alınacak önlemlere ilişkin olarak Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 31.08.2018 tarih ve 150340 sayılı Genelgesi esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- 14 Temmuz 2007 gün ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" esaslarına mutlaka uyulmalıdır.
- Yukarıda sıralanan tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilerek belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra plan uygulamasına izin verilmelidir.

Müdürlüğü, TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü, Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş. (AKEDAŞ), İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, İl Sağlık Müdürlüğü ve Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü görüşlerine başvurulmuştur.

- AKEDAŞ'ın bila tarih ve bila sayılı görüşünde ekteki haritada gösterilen konumlarda, yola cepheli, 3 adet 5x10 m ebatlarında trafo yeri planlanması istenmiştir.
- EÜAŞ Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-21213826-754[754]-737895 sayılı yazısında imar planı çalışması yapılacak alanın İşletme Müdürlüğü uhdesindeki tesislerle ilişkisi bulunmadığı bildirilmiştir.
- TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-1633964 sayılı yazısında, planlama alanına isabet eden bir tesisin bulunmadığı ve planlama aşamasında herhangi bir proje bulunmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih, E-79545921-165.02.04-3377097 sayılı ilk yazısında; Alanya Müze Müdürlüğü'nün söz konusu yazısı doğrultusunda 1848 parsel numaralı taşınmazda imar planı hazırlanmasında 2863 sayılı yasanın kültür varlıklarına ilişkin hükümleri açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. İfadesi yer almaktadır. Ancak daha sonra gelen bila tarih ve E-79545921-165.02.04-3806917 sayılı düzeltme yazısında ise 1845 parselin kuzey doğu kısmında, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.07.2018 tarih ve 8078 sayılı kararıyla koruma alanı sınırları güncellenen iki adet kültür varlığının koruma alanlarının kısmen görüş istenen alan içerisinde kaldığı tespit edildiği bildirilmiştir. Bu kapsamda 1845 parselde hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına söz konusu kültür varlıkları ile koruma alanı sınırlarının işlenmesi ve oluşturulacak plan kararlarıyla birlikte Koruma Kurulunda değerlendirmek üzere Müdürlüğe iletilmesi gerektiği bildirilmiştir.
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 19.01.2023 tarih ve E-71521351-308.99-3400979 sayılı yazısında taşınmazın 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi kapsamında kalmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-27588883-265.99-7195588 sayılı yazısında, söz konusu parselin 3116 ve 6831 sayılı yasanın 1. maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığı, aynı yasa ile değişik 2. ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığı belirtilerek imar planı yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- ASAT Genel Müdürlüğü'nün 02.02.2023 tarih ve E-41448499-045.01-107670 sayılı yazısında, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğ" ve Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün "Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği"nde belirtilen hükümlere uyulması;
Akifer verimini negatif etkileyecek faaliyetler yapılmaması, sızdırmazlığın tam olarak sağlanması ve kirlilik riski taşıyacak hiçbir sıvı ve katı atığın alıcı ortamlara bırakılmaması;

Evsel nitelikli atık suların sızdırmaz özellikli fosseptikte toplanarak vidanjör vasıtasıyla atık su arıtma tesislerine taşınması, katı atıklar için gerekli tüm önlemlerin alınarak uygun şekilde bertaraf edilmesi, yer altı suyu kaynaklarında kirlilik riski oluşturmamasının sağlanması;

Görüş sahasında bulunan içme suyu ana şebeke iletim hattının korunması (iletim hattının sağından ve solundan en az ikişer metre çalışma boşluğu bırakılması) veya içme suyu iletim hattı için alternatif yol güzergahının oluşturulması gerektiği bildirilerek yukarıda ifade edilen hususlarla birlikte mevzuat hükümlerine uyulması şartıyla yapılacak olan çalışmanın uygun olduğu bildirilmiştir.

- BOTAŞ'ın bila tarih ve 26106802-622.02-E.2682285 sayılı yazısında, taşınmazda, kuruluşları tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı bildirilmiştir.
- Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-305.99-5664053 sayılı yazısında, taşınmazın 383sayılı Kanun Hükmünde kararname Hükümlerinin uygulandığı 2872 sayılı Çevre Kanununun 9.Maddesine göre Bakanlar Kurulunca karara bağlanan "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında ilan edilmiş olan doğal sit alanı sınırları dışında yer aldığı, Alan üzerinde toplu konut projesi yapılmasının planlanması durumunda kapasitesi yönünden Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği hükümleri kapsamında değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğüne (ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğü) müracaat edilmesi gerektiği, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında görüş istenilen alanın bulunduğu bölgede "**Kentsel Gelişme Alanı**" kullanım kararı getirildiği, Yapılmak istenilen imar planlarının, üst ölçekli plan kararlarına uygunluğunun sağlanması ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Uygulama Hükümlerinin ilgili hükümleri ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden yürürlüğe giren yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, bahse konu alanda yapılacak projeler kapsamında "*Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin Su Kalitesine İlişkin Planlama Esasları ve Yasaklar*" başlığı altındaki hükümlere ve Suların Korunması ile İlgili Esasların belirtildiği 4. maddedeki hükümlere uyulması, söz konusu alanda yapılmak istenen proje kapsamında oluşacak her türlü atıksu ve atığın bertarafı ile ilgili olarak ilgili yönetmelikler çerçevesinde gerekli tedbirlerin alınması, Mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, ekolojik dengenin bozulmamasına, çevrenin korunmasına yönelik tedbirlere riayet edilmesi ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 35 inci maddesinde geçen hükümler gereğince; onaylanan planların kesinleşmesini takip eden on beş gün içerisinde İl Müdürlüğü'ne gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.
- DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-89404551-754-3174185 sayılı yazısında, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1845 parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.
- Antalya Valiliği Tarım İl Müdürlüğü'nün 27.06.2005 tarih, P.İ.192-2062-6010 sayılı yazısında 1845 parsel no.lu taşınmazın marjinal tarım arazisi olması nedeniyle tarım dışı amaçlı kullanımının uygun bulunduğu bildirilmiştir.
- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-48085086-952.01.04.04-464681 sayılı

yazısında, 1845 parsel nolu alanda, 7269 Sayılı Kanun (Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun) kapsamında alınmış "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı, aynı yasa kapsamında tahsis edilmemiş ve/veya herhangi bir amaç için ayrılmadığı, söz konusu parsellerde yapılacak olan imar planı çalışmalarına altlık oluşturacak olan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Afet işleri Genel Müdürlüğü) 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı Genelgeleri doğrultusunda hazırlanması ve ilgili kuruma onaylatılması ve proje kapsamında yapılacak olan her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulması şartı ile söz konusu plan çalışmalarının yapılmasında bir sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 23.02.2023 tarih ve E-38926174-769-209982208 sayılı yazısında, bahse konu taşınmazın Müdürlüğün ve Bakanlığın herhangi bir yatırım ve projeleri kapsamında bulunmadığı bildirilmiştir.
- Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 05.01.2023 tarih ve E-100972979-754/1050952 sayılı yazısında ilgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergâhları dışında kaldığı için imar planı yapılmasında sakınca olmadığı bildirilmiştir.

6. PLAN KARARLARI

Kurum görüşleri, jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve arazi çalışmaları neticesinde elde edilen arazi kullanım verilerinin sentezlenmesi sonucunda, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kararları üretilmiştir. Bu kapsamda Mahmutlar nazım imar planı ve en yakın planlı komşu parsel niteliğindeki 1882 no.lu parselde oluşturulan ulaşım sistemi birlikte analiz edilmiş ve bu planlar ile uyumlu olacak şekilde 1845 no.lu taşınmazın batısından geçmekte olan mevcut asfalt kaplama yol ASAT içme suyu hattı da dikkate alınarak 12 m kesit genişliğinde taşıt yolu olarak önerilmiştir. Planlama alanının iç kesimlerine servis vermesi amacıyla eğim olarak en uygun konumdaki iki adet vadi tabanının yamaçlarından geçecek şekilde yine 12 m kesit genişliğine sahip taşıt yolu oluşturulmuştur. Aski şeklinde öngörülen bu yolun taşınmazın güney batısından itibaren, vadi yamacını takip edecek şekilde arazi eğimiyle uyumlu olarak doğudaki dereye doğru, oradan da arazinin içine servis vererek kuzeydeki vadinin yamacından geçecek şekilde devamlılığı sağlanmıştır. Ayrıca alanının doğu kısımlarına servis sağlaması amacıyla otopark ile sonlanan 12 m genişliğinde taşıt yolu oluşturulmuştur. Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu doğrultusunda önlemleri alan olarak belirlenen alan sınırları ÖA-2.3 simgesiyle plan üzerine aktarılmıştır.

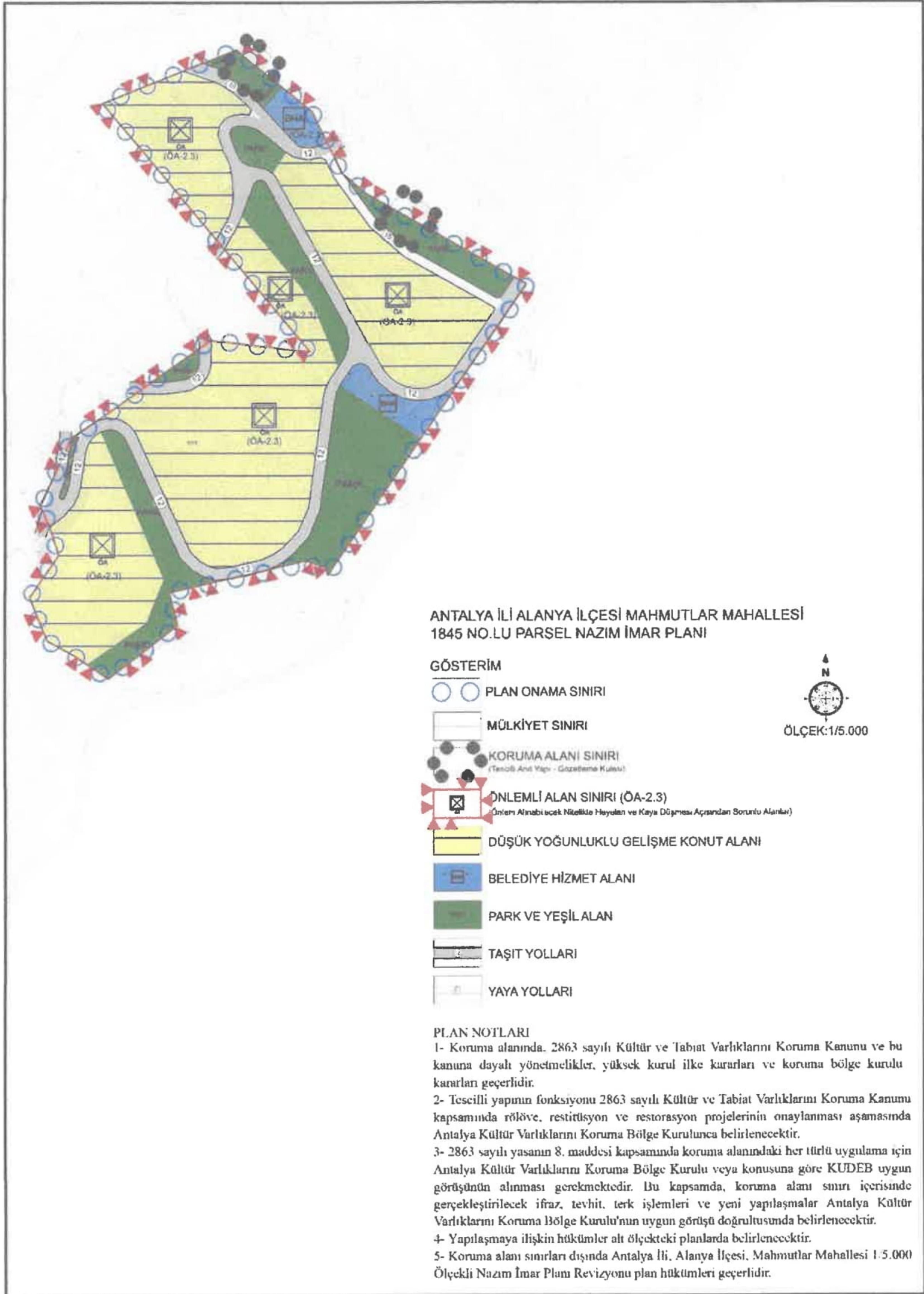
Planlama alanının kuzeyinde yer alan ve kısmen planlama alanına dâhil olan koruma alanı sınırları ilgili kurum görüşünde belirtilen koordinatlar doğrultusunda plana aktarılarak bu alanlara ulaşım sağlanması amacıyla kuzeyde otopark ile sonlanan 10 m genişliğinde taşıt yolu, kuzeydoğuda ise arazi eğimi nedeniyle 10 m genişliğinde yaya yolu oluşturulmuştur. Anıt fişlerine göre Roma döneminde moloz taş ve harç kullanılarak inşa edilmiş olan ve hâlihazırda büyük oranda yıkılmış vaziyetteki gözetleme kulesi kullanımlı tescilli yapılara ait Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşünde belirtilen koruma alanı sınırları plan üzerine aktararak anıt yapı olarak tanımlanmış ve korumaya ilişkin plan notları eklenmiştir. Tescilli yapılara ait koruma alanı sınırları kısmen plana konu taşınmazın içinde kısmen dışında kalmaktadır. Bu nedenle koruma alanı sınırları bir bütün olarak

plana işlenirken, yapılmakta olan planlama parsel ölçeğinde olduğundan plan onama sınırı kadastral parsel sınırı esas alınmak suretiyle düzenlenmiştir. Gözetleme kulelerinin bulunduğu alanların onama sınırları içerisinde kalan kısımları kamu mülkiyetine geçmesi amacıyla planda park alanı olarak önerilmiştir.

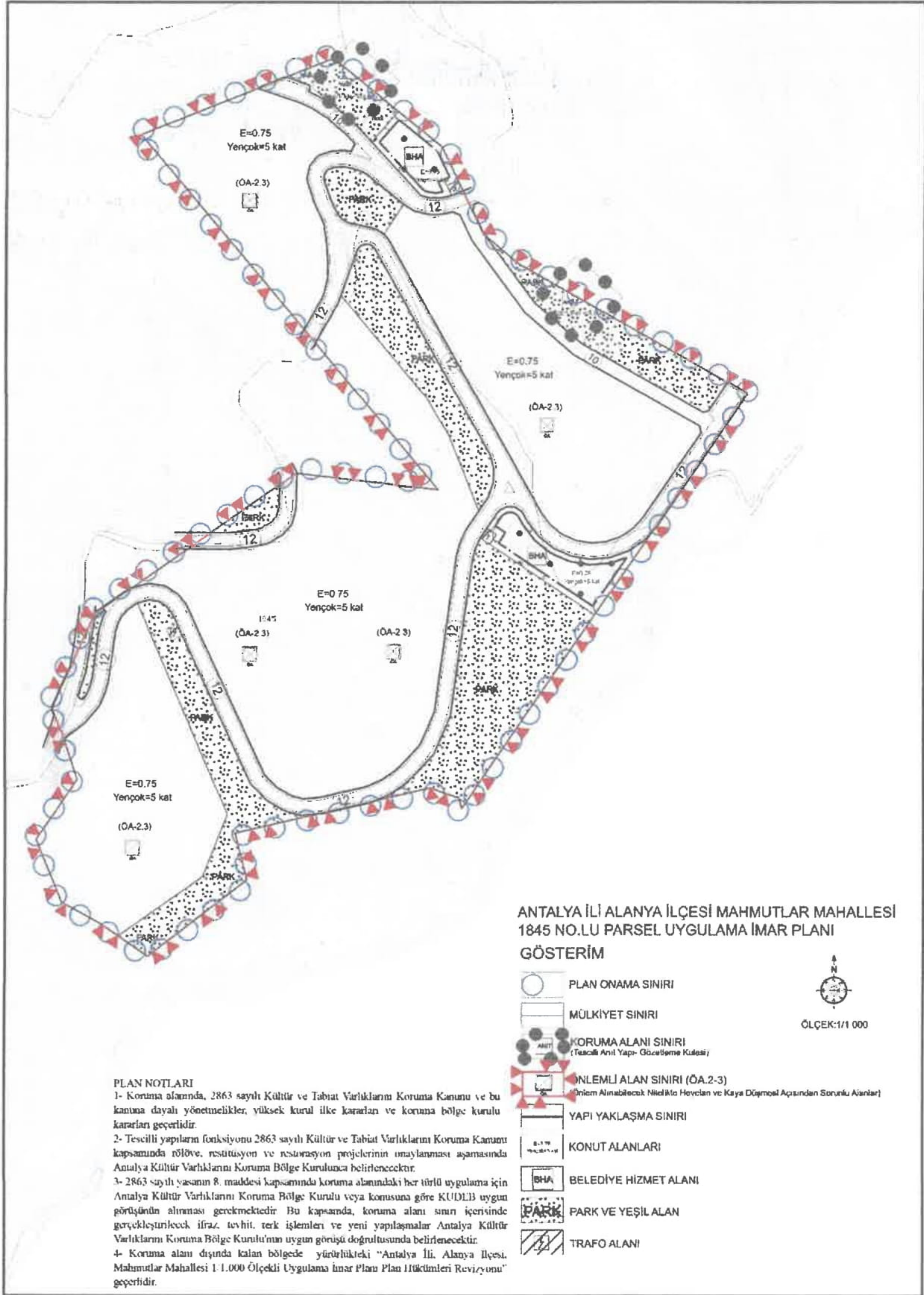
Söz konusu alanda nüfusun da artmasıyla birlikte park alanına ve belediye hizmetlerine ihtiyaç olacağı varsayılarak alanın geneline yayılan belediye hizmet alanları ve devamlılık gösteren park alanları oluşturulmuştur. Park alanlarının yer seçiminde arazi yapısı ve ulaşılabilirlik ilkeleri dikkate alınmıştır. Bu kapsamda alanın güney ve kuzeyindeki vadiler yapılaşmaya kapatılarak, olası yağmur suyu taşkınlarından dolayı zarar oluşmaması amacıyla park ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Taşınmazın kuzey kısmında 12 m genişliğinde önerilen yol ile koruma alanı arasında kalan bölge kamu hizmetlerinin etkin ve verimli olarak götürülebilmesi amacıyla belediye hizmet alanı olarak planlanmıştır. Aynı gerekçeyle taşınmazın doğu sınırında 12 m genişliğindeki taşıt yoluyla, park alanı arasında belediye hizmet alanı önerisi getirilmiştir. Belediye hizmet alanları için tüm yönlerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiş, Akdeniz Elektrik Dağıtım AŞ görüşünde talep edilen 3 adet trafo alanı görüşte belirtilen konumlara uygun olarak plan üzerinde tanımlanmıştır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında, üst ölçekli plan niteliğindeki 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmış olan taşınmaz için 120 kişi/hektar yoğunluk esas alınarak yapılan hesaplama sonucunda emsal değeri 0.75 olarak hesaplanmış ve buna göre projeksiyon nüfus hesabı yapılmıştır. Nazım imar planı ile önerilen konut alanı yüz ölçümü ve oluşan toplam inşaat alanı 113.691 m²'dir. Ortalama mesken büyüklüğü 100 m² olarak, ortalama aile büyüklüğü TÜİK Antalya verileri dikkate alınarak 3 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu kabullere göre planlama alanının tamamının yapılaşması durumunda barındıracağı nüfus 2.558 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus kabulü doğrultusunda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında konut alanları ve belediye hizmet alanları için yapılaşma emsali 0.75, en fazla yapı yüksekliği ise 5 kat olarak belirlenmiştir. Planda kamuya ayrılan sosyal ve teknik donatı alanlarının parsel yüz ölçümüne oranı %39'dur. Projeksiyon nüfusa oranla kişi başına düşen park ve yeşil alan miktarı 15.8 m²/ kişidir. Ayrıca gerek koruma alanına ilişkin olarak gerekse koruma alanı dışında kalan bölgeler için oluşturulan plan notları, plan paftaları üzerinde ifade edilmiştir.

Arazi Kullanım Tablosu	
Fonksiyon	Yüz Ölçümü (m ²)
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	113.691
Belediye Hizmet Alanı	6.504
Trafo	300
Park Ve Yeşil Alan	40.293
Yollar	25.162
Toplam	185.950
Not: Planlama alanı nüfusu 0.75 konut emsal oranı, 100 m ² ortalama mesken büyüklüğü ve 33,3 m ² kişi başı inşaat alanı kabulleriyle (ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edilmiştir.) 2.558 kişi olarak hesaplanmıştır.	



Şekil 6. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi



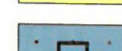
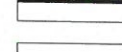
Şekil 7. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi

16.07.2024/493 SAYILI BBMK İLE ONAYLI 1/5000 NİP.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ 1845 NO.LU PARSEL NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  KORUMA ALANI SINIRI
(Tescilli Anıt Yapı - Gözetleme Kulesi)
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI (ÖA-2.3)
(Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorunlu Alanlar)
-  DÜŞÜK YOĞUNLUKLULU GELİŞME KONUT ALANI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  PARK VE YEŞİL ALAN
-  TAŞIT YOLLARI
-  YAYA YOLLARI



PLAN NOTLARI

- 1- Koruma alanında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve bu kanuna dayalı yönetmelikler, yüksek kurul ilke kararları ve 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- 2863 sayılı yasanın 8. maddesi kapsamında koruma alanındaki her türlü uygulama için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu veya konusuna göre KUDEB uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Bu kapsamda, koruma alanı sınırı içerisinde gerçekleştirilecek ifraz, tevhit, terk işlemleri ve yeni yapılaşmalar Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun uygun görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
- 4- Yapılaşmaya ilişkin hükümler alt ölçekteki planlarda belirlenecektir.
- 5- Koruma alanı sınırları dışında Antalya İli, Alanya İlçesi, Mahmutlar Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu plan hükümleri geçerlidir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Mahmutlar Mahallesi
Ada/Parsel : 1845 parsel
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 08.04.2025 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 31.01.2025 tarih ve 19132 sayılı kararı ile uygun bulunan; Mahmutlar Mahallesi 1845 parselin “Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan, Trafo Alanı” olarak planlanması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında, gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, toplam 185950 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Bahse konu parsel, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.07.2024 tarih ve 493 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile; parsel “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır.

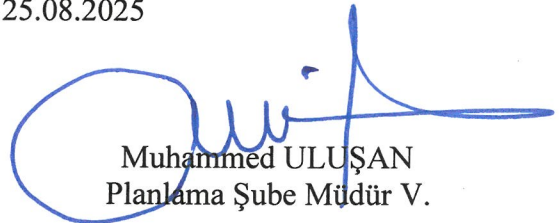
Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; konut alanları ve belediye hizmet alanları için yapılaşma koşulu “E= 0.75 Yençok=5 kat” olarak belirlendiği, planlama alanının kuzeyinde yer alan koruma alanı sınırlarının plan üzerinde gösterilerek anıt yapı olarak tanımlandığı, Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin görüşünde belirtilen 3 adet trafo alanının plan gösterinde gösterildiği belirtilmektedir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; öneri plan teklifine göre hazırlanan alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Arazi Kullanım Tablosu	
Fonksiyon	Yüz Ölçümü (m ²)
Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı	113.691
Belediye Hizmet Alanı	6.504
Trafo	300
Park Ve Yeşil Alan	40.293
Yollar	25.162
Toplam	185.950
Not: Planlama alanı nüfusu 0.75 konut emsal oranı, 100 m ² ortalama mesken büyüklüğü ve 33,3 m ² kişi başı inşaat alanı kabulleriyle (ortalama hane halkı büyüklüğü 3 kişi olarak kabul edilmiştir.) 2.558 kişi olarak hesaplanmıştır.	

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 25.08.2025


Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı


Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.