



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih 28.02.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 Parselin Tarım Alanından Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 Parselin Orman Alanından Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 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. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ
216 ADA 46 NO.LU PARSEL

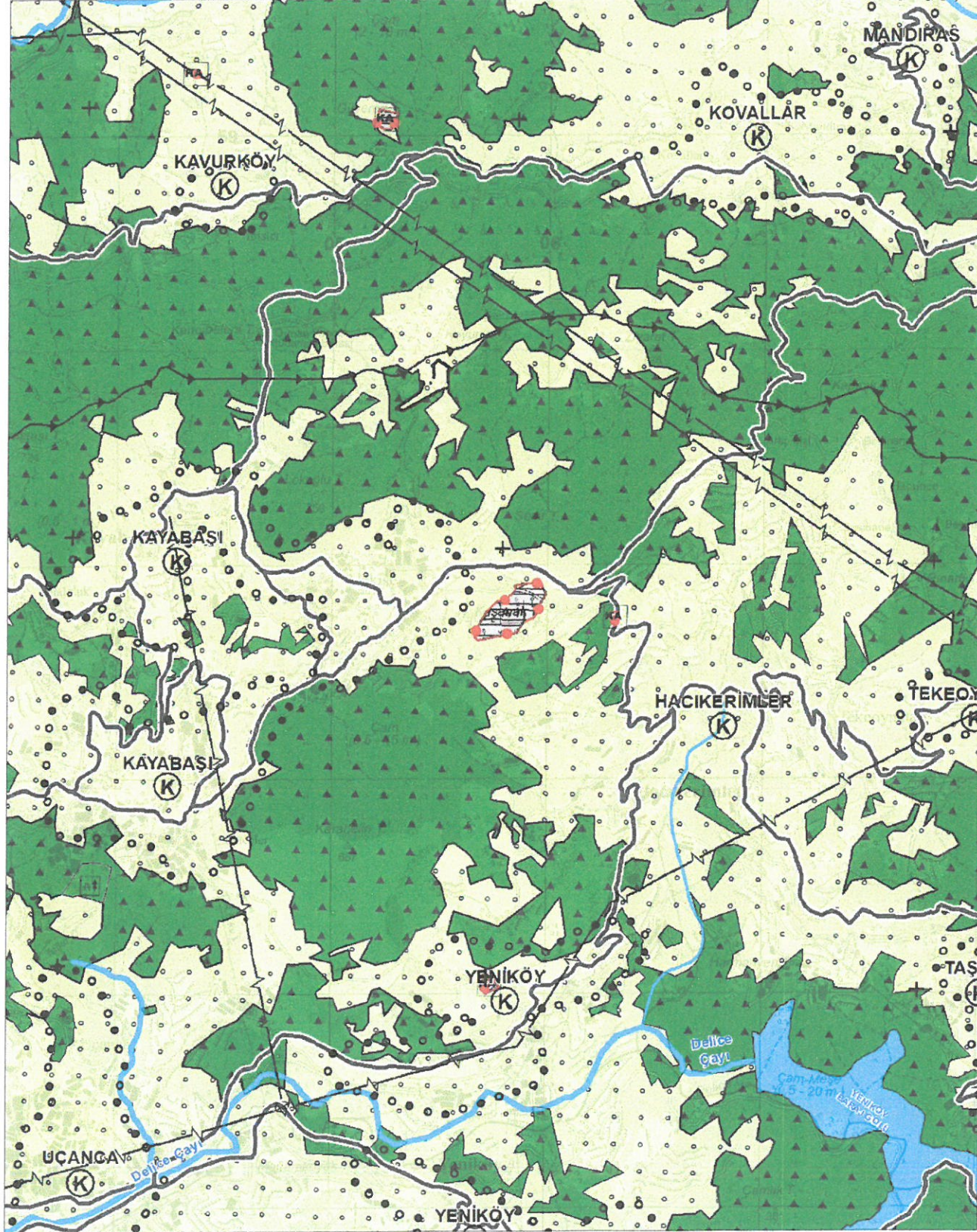
PAFTA NO: O27-C-2

MEVCUT PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/25000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TURİZM ALANI
(EKOTURİZM/KIRSAL TURİZM ALANI)

PLAN NOTLARI

* Antalya İli Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

2025

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KAYABAŞI MAHALLESİ 216 ADA 46 NO.LU PARSEL
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

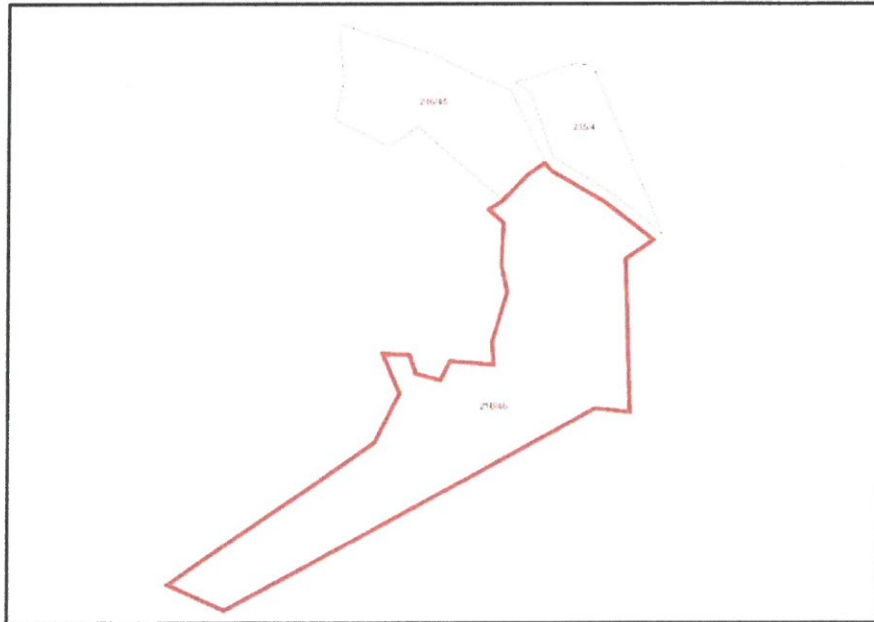
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, O27-C-1 no'lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli 16461,27 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz, Lokoğlu Tepesi'nin kuzeyinde, Koyunlar Tepesi'nin ise güneyinde, Belen mevkiinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI ve KADASTRAL DURUM

Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli olup tarla vasfındadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



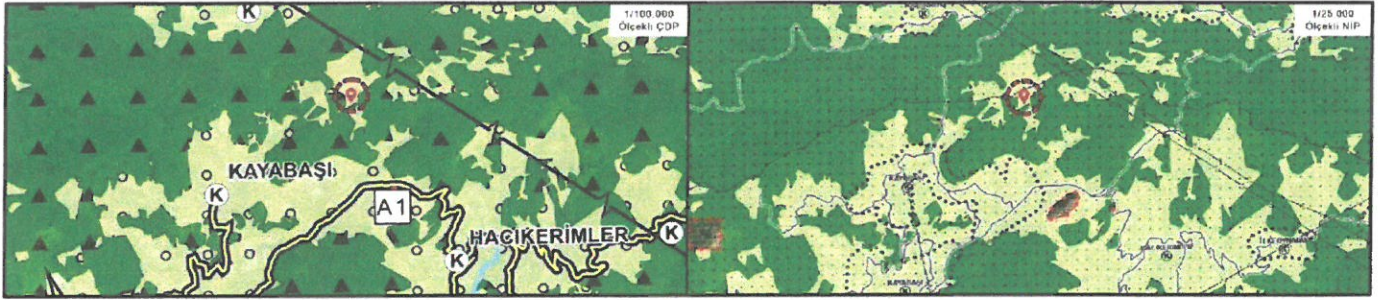
Şekil 2: Kadastral Durum

[Handwritten signatures]



3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu alanı kapsayan üst ölçekli plan olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu alan "Tarım Alanı" olarak planlıdır. Onaylı bir diğer plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda da söz konusu alan "Tarım Alanı" olarak planlıdır. Plan değişikliği teklifine konu alanda onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır.



Şekil 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Planı Plan Hükümlerinin 9.21.2 Eko-Turizm Alanları maddesinde belirtilen koşullar aşağıdaki gibidir;

9.21.2.1. Bu plan ile belirlenen veya alt ölçekli planlarda belirlenebilecek olan bu alanlarda; turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "kırsal turizm tesisleri" olarak belgelendirilecektir.

9.21.2.2. Eko-turizm alanları için özellikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulur. Başvuruların değerlendirilebilmesi için yetkili idarece Bakanlık/Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü dahil ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.

9.21.2.3. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.

9.21.2.4. Eko-turizm alanı olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğü en az 15.000 m² olacaktır. Bu alanlarda uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü, yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak planlanacaktır. Bu alanlarda minimum ifraz şartı 10.000 m²'dir. 20.000 m² üzerinde büyüklüğe sahip olanlar ise toplam inşaat alanı 2.000 m²'yi geçmeyecek şekilde düzenlenecektir. Bu alanlarda yapılaşma koşulları Emsal:0.10 Yençok:2 kattır. Kat yükseklikleri yöresel, coğrafi koşullar ve iklim koşulları dikkate alınarak belirlenir. Bu tesislerde en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katlarda yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.

9.21.2.5. Bu alanlarda yer alacak turizm belgeli konaklama tesisi tek bir bağımsız bölüm olacaktır. Bu alanlardaki konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı ve kat mülkiyeti gibi şerhe konu haklar tesis edilemez.

9.21.2.6. Konaklama tesisi için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması sonrasında ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan alınacak turizm işletmesi belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.

9.21.2.7. 06.05.2022 tarihinden önce, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alma süreci başlatılarak ilgili idaresine yapılan eko turizm amaçlı imar planı başvuruları, eko turizm amaçlı onaylı imar planlarında emsal ve yoğunluk artışı ve sınır değişikliğini içermeyen imar planı değişiklik başvurularına yönelik iş ve işlemler,



06.05.2022 onay tarihli eko turizm amaçlı çevre düzeni planı değişikliği öncesinde belirtilen koşullar doğrultusunda ilgili idaresince "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında değerlendirilir.

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazı kapsayan alanda yukarıdaki plan hükümleri kapsamında 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/5.000 nazım imar ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapım işleri yürütülmektedir.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Eko-Turizm ile ilgili uluslararası tanımlara bakıldığında; eko-turizm alanlarının doğal yaşama aktif katılımın sağlanabildiği, çevreye duyarlı ve çevreyi koruyan alanlar olduğu, turizmin doğal ve geleneksel çevreye verdiği tahribatın en alt düzeye indirilmesinin ve çevreye uyumlu, doğal ve geleneksel Sosyo-kültürel yaşamla iç içe geçen, yöresel bitki örtüsünü ve yaban hayatını koruyan turizmin amaç edindiği anlaşılmaktadır. Dünya genelinde turizm anlayışı gün geçtikçe alternatif turizm çeşitlerine doğru evrilmekte, çevreye daha az zararlı sürdürülebilir turizm anlayışları önem kazanmaktadır. Alanya İlçesi de doğal yapısı, koruma alanları ve tarihsel doku yönünden zengin olup turizm açısından ülke ölçeğinde önem taşımaktadır. Bu nedenle bölge alternatif turizm alanları için uygunluk göstermektedir. Bu doğrultuda tapuda 216 ada 46 numara ile tescilli taşınmazda doğal değerler korunarak, koruma kullanma dengesi göz önünde bulundurularak, ekolojik yapı ile bütünleşik Kırsal Turizm Tesislerinin de yer alabileceği Eko Turizm amaçlı nazım imar planı değişikliği yapılmak istenmektedir.

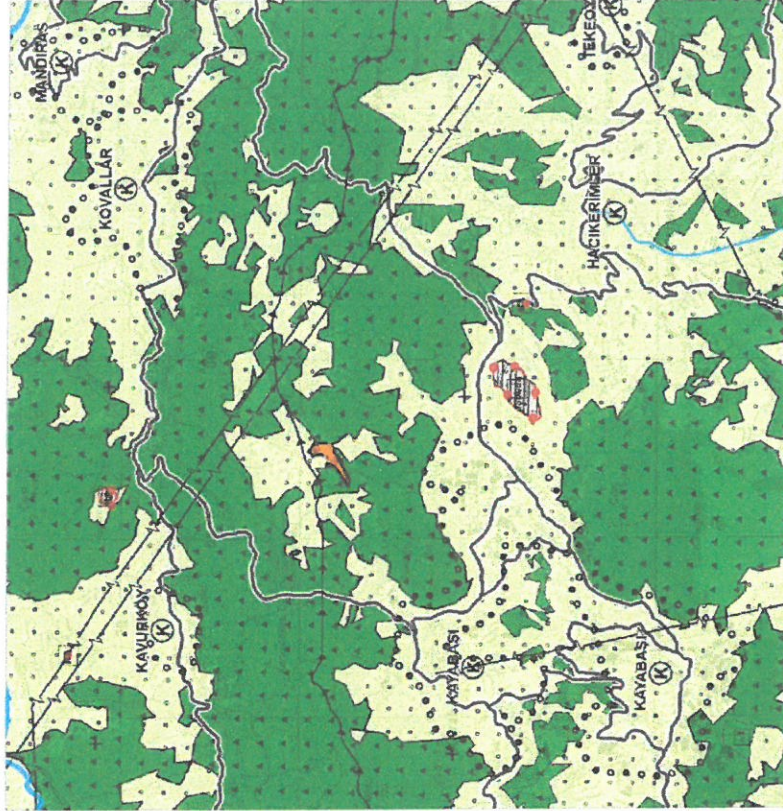
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç doğrultusunda imar planı yapımına esas kurum görüşleri ile jeolojik ve jeofizik raporları hazırlanarak 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı teklifi eş zamanlı olarak hazırlanmıştır. Kurum görüşleri ile jeolojik ve jeofizik etüt detayları 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği açıklama raporunda belirtilmiştir. Hazırlanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle diğer plan kararları değiştirilmeksizin 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli taşınmazın "Tarım Alanı" olan kullanım kararı "Turizm Alanı (Ekoturizm/Kırsal Turizm Alanı)" olarak değiştirilmiştir.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/25000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

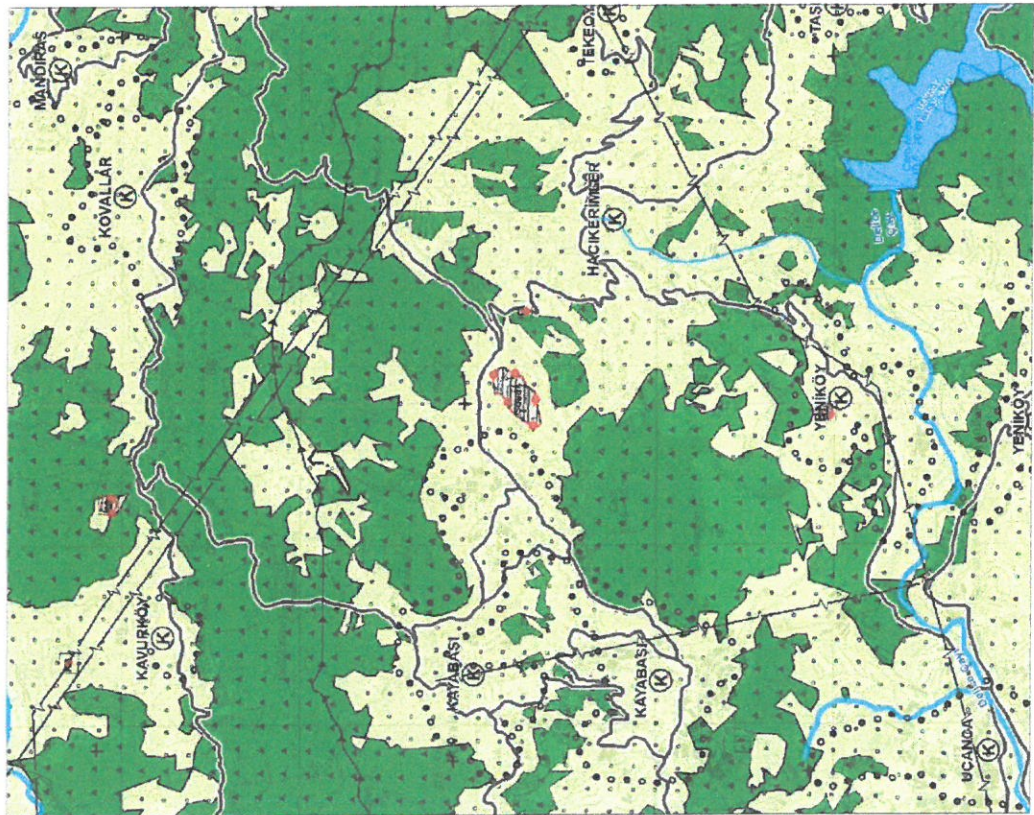
PLAN NOTLARI
* Antalya İli Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİNAMA SINIRI
TURİZM ALANI
(EKOTURİZM/KİRSAL TURİZM ALANI)

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ
216 ADA 46 NO.LU PARSEL

MEVCUT PLAN

PAFTA NO: O27-C-2



Şekil 7. Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Plan ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ERKAN DEMİRCİ
Şehir ve Bölge Plancısı (YTÜ)

Kadıpaşa Mah. Hayate Hanım Cad. Divriği İş.
No:3 / 110 ALANYA Tel: 0242 513 01 36
e mail: erdemir@planlamadigi.com.tr
Diy. No: 23699 / Büro Tescil No: 0719482
Oda Sicil No: 1849 Alanya V.D. 134 895 651 68

**Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti**
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Mesleki Sicil No: 72 1
06050 R.İzmirli ANKARA
Tel: (0312) 426 83 28 457 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hizli V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı SPK 390
ODTU 1986 23004



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kayabaşı Mahallesi
Ada/Parsel : 216 ada 46 parsel.
Ölçek : 1/25.000
Alan m² : 16461 m²

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kayabaşı Mahallesi, 216 ada 46 parselin Eko-Turizm / Kırsal Turizm Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2025 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında "Tarım Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu plan açıklama raporu incelendiğinde;

Alanya İlçesinin doğal yapısı, koruma alanları ve tarihsel doku yönünden zengin olduğundan ve turizm açısından ülke ölçeğinde önem taşıdığından, bölgenin alternatif turizm alanları için uygunluk gösterdiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda tapuda 216 ada 46 numara ile tescilli taşınmaz da doğal değerler korunarak, koruma kullanma dengesi göz önünde bulundurularak, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesislerinin de yer alabileceği Eko Turizm amaçlı Nazım İmar Planı değişikliği yapılmak istendiği belirtilmiştir.

Plan teklifine ilişkin kurum görüşleri ile jeolojik ve jeofizik etüt detaylarının 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporunda belirtildiği söylenmiştir. Bahse konu plan raporu incelendiğinde;

Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı'nın, Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Tesis Müdürlüğü'nün, Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü (Antalya) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün, Alanya Kaymakamlığı İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün, Elektrik Üretim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Hidrolik Santraller Dairesi Başkanlığı Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü'nün, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün, Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün,



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim I. Bölge Müdürlüğü'nün, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün, Milli Emlak Müdürlüğü'nün ve Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün plan değişikliğine esas kurum görüşleri bulunmaktadır.

Planlama alanına ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Genel Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarihinde onayladığı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde, Plan değişikliği teklifine ilişkin temin edilen kurum görüşlerinde belirtilen hususlara Plan hiyerarşisi ve ölçeği gereği alt ölçekli Planlarda uyulması gerekmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 27.02.2025

Fatma Başak OKTAY
Şehir Plancısı

Berrak ÇİCEKLİYURT
Nazım Plan Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr