



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.03.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 71. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Akdam Mahallesinde yaklaşık 10,7 hektar alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Akdam Mahallesinde yaklaşık 10,7 hektar alana ilişkin hazırlanan 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. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

MAHALLE ADI: AKDAM MAH.

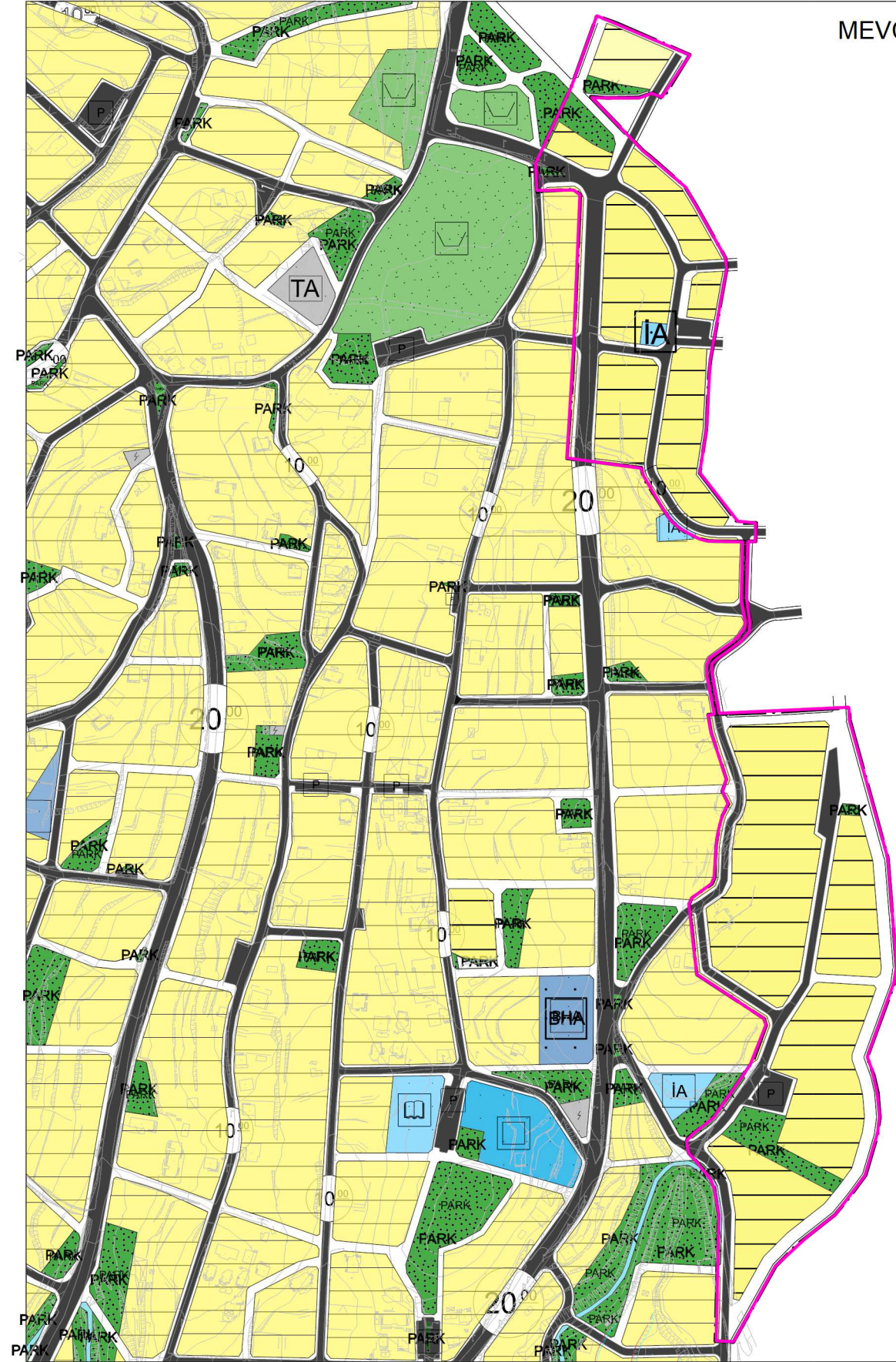
ÖLÇEK: 1/5000

PAFTA NO: O27-c-11-b

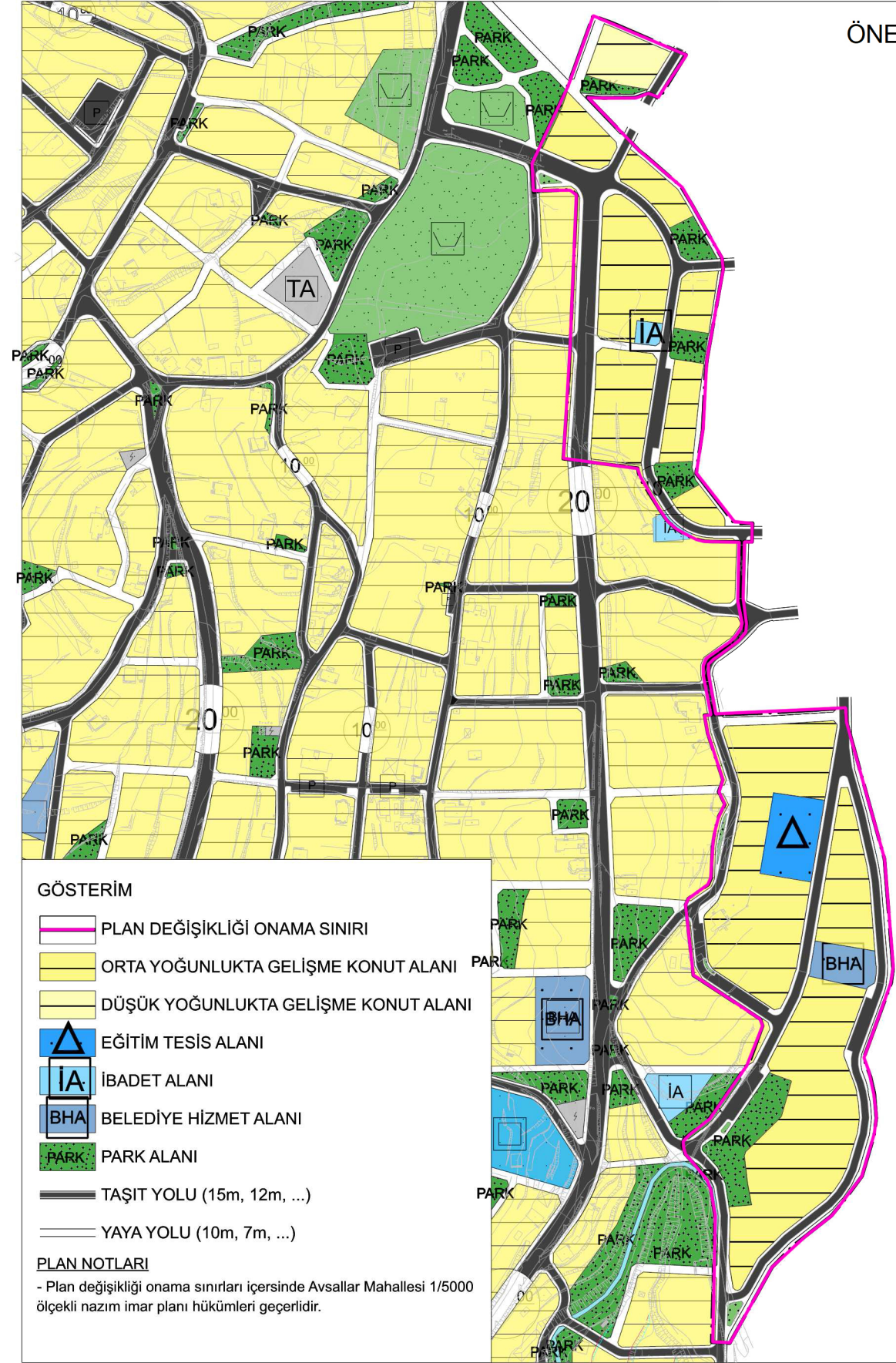
Akdam Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği



MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ORTA YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
- EĞİTİM TESİS ALANI
- İBADET ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- PARK ALANI
- TAŞIT YOLU (15m, 12m, ...)
- YAYA YOLU (10m, 7m, ...)

PLAN NOTLARI

- Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Avsallar Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri geçerlidir.



ANTALYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
AKDAM MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Avsallar Mahallesi, Akdam Mahallesi

Pafta Numarası: O27C11

Açıklama: Tadilata konu alan Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Planların güncellenmesi ve Avsallar ve Akdam Mahallesi'ne ait planlarda bütünlüğün sağlanması amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Akdam Mahallesi, O27C11B Numaralı 1/5000 ölçekli paftalarda yer alan, yaklaşık 10,7 hektarlık alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Avsallar Mahallesi sınırlarının, Akdam Mahallesi sınırları ile çakıştığı, alanda Avsallar Mahalle Mezarlığının doğu kısmında yer almaktadır. Avsallar Mahallesi'nin doğusunda bulunan alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Avsallar Mahallesi D-400 Karayolunun yaklaşık 2 km kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafı





Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafı

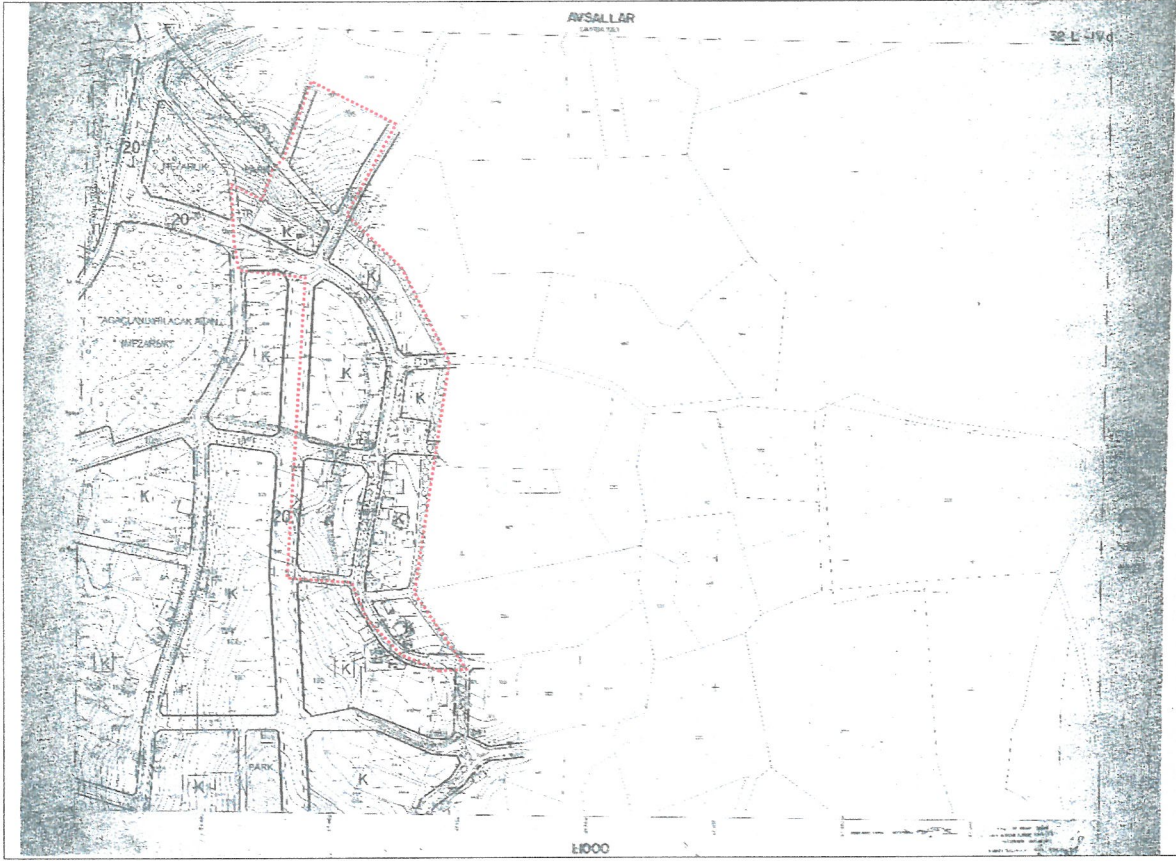
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde Mülga Avsallar Belediyesi döneminde plan değişikliğine konu bölgeler planlanmış ve belediyesince onaylanarak kesinleşmiştir. Ancak süreç içerisinde Avsallar Mahallesi ile Akdam Mahallesi (Eskiden Akdam köyü) ile sınır olan kısımda sınır değişikliği olmuş ve Planlı Alanın bir kısmı Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalmıştır.

Avsallar Belediyesi döneminde yapılan plan revizyonları ve sonrasında Alanya Belediyesi'nce yaptırılan plan revizyonlarında Avsallar Mahalle sınırları içerisinde kalan planlı alanlarda düzenleme yapılmış ancak Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanlarda düzenleme yapılmamış ve günümüze kadar bu kısımlar ilk yapıldığı dönemdeki hali ile günümüze kadara gelmiştir.

8 sayılı meclis kararı ile 04.04.2006 yılında Mülga Avsallar Belediyesi tarafından yaptırılarak onaylanan planlarda Şekil 3 ve Şekil 4'te görüleceği üzere Akdam mahallesi sınırları içerisinde kalan planların o dönemde Avsallar Mahallesi sınırları içerisindeki bütüncül bir planın parçası olduğu net bir şekilde görülmektedir. Söz konusu planlarda henüz Akdam planları Avsallar planından ayrılmış değildir.

Söz konusu plan Avsallar planı ile özünde bir bütün olup bakıldığında gerek donatı alanı gerekse ulaşım ağı olarak planlama açısından ayrılması mümkün gözükmemektedir. Bu nedenle Akdam Mahallesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanların bütünlük oluşturabilmesi ve plan dilinin ortak olması amacıyla planda ve plan notlarında düzenleme yapılmaktadır.



Şekil 3. 2006 Yılı Onaylı Pafta Örneği – 32L4D (Ölçek:1/1000)

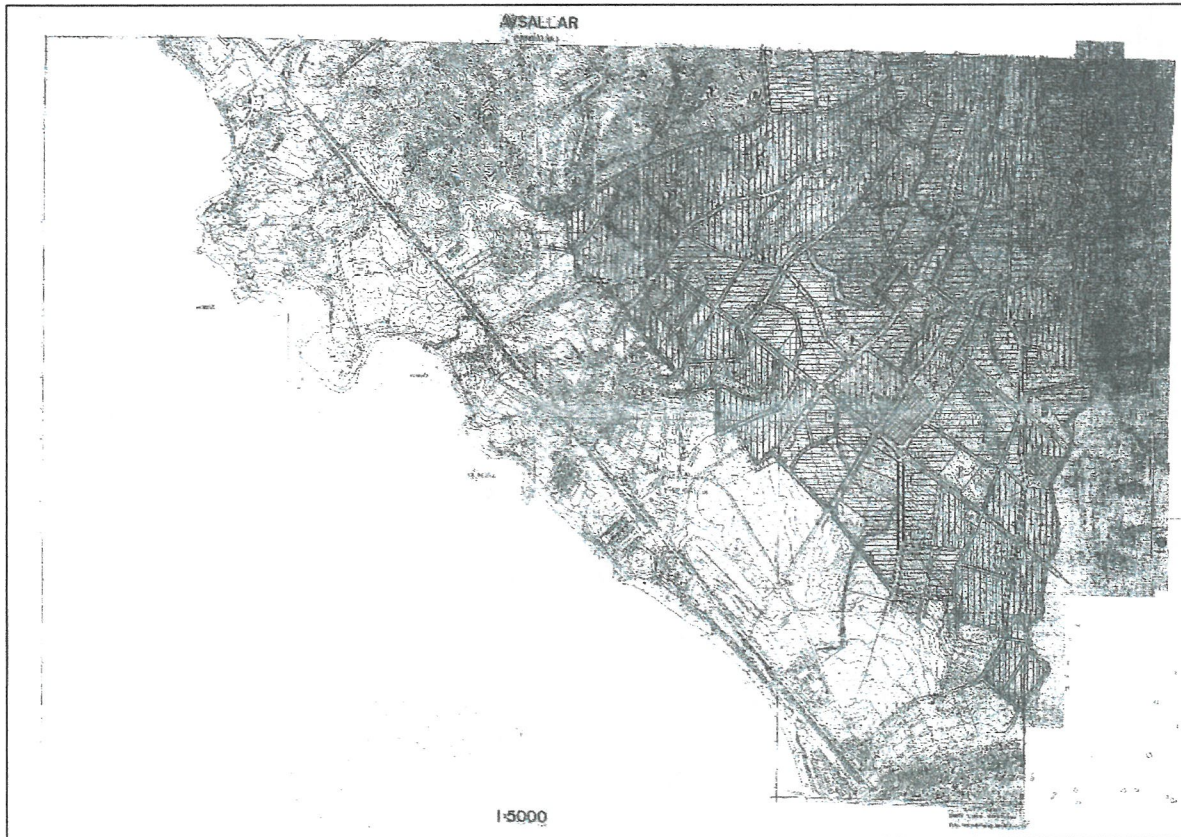


Şekil 4. 2006 Yılı Onaylı Pafta Örneği – 31L1A (Ölçek:1/1000)





Şekil 5. 2006 Yılı Onaylı Pafta Örneği – 32KL (Ölçek:1/5000)



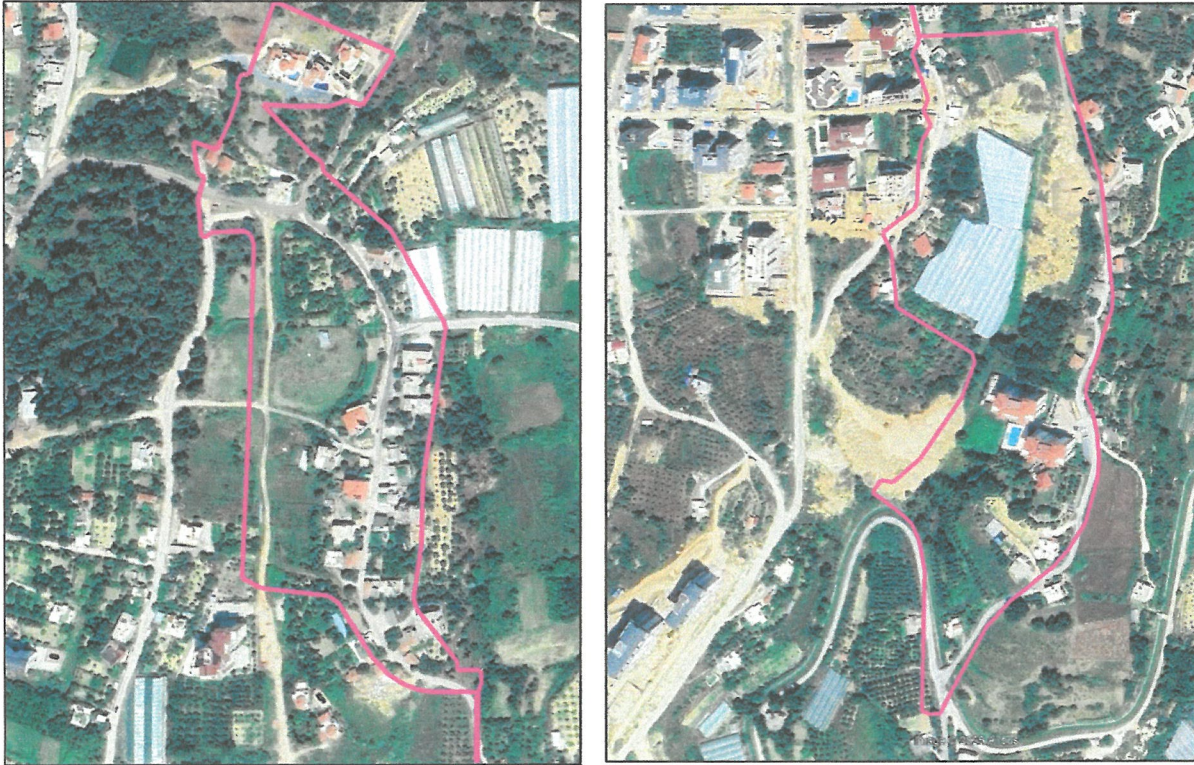
Şekil 6. 2006 Yılı Onaylı Pafta Örneği – 31KL (Ölçek:1/5000)

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanda geçmiş dönemlerde onaylı plana göre terklerini yaparak arsa niteliği kazanmış parseller ve henüz uygulaması tamamlanmamış tarla niteliğinde parseller yer almaktadır. Fiili durumda uygulaması bitmiş ve ruhsatlı şekilde yapılaşmış 2 adet parsel yer almaktadır. 138 ada 2 numaralı parselde (3808,25 m²) 2 adet yüksekli katlı konut yapısı yer alırken, 159 ada 20 numaralı parselde ise (2506,15 m²) 3 adet 1-2 katlı villa yapısı yer almaktadır. diğer alanlarda ise



Şekil 7. Ruhsatlı Yapıların Bulunduğu Parseller Ve Yapılar



Şekil 8. Planlama Alanındaki Diğer Yapılar ve Boş Arazilardan Görünüm





Şekil 9. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde Mülga Avsallar Belediyesi döneminde Akdam ile sınır olan kısımda sınır değişikliği olmuş ve Planlı Alanın bir kısmı Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalmıştır. O dönem yapılan plan revizyonları ve sonrasında Alanya Belediyesi'nce yaptırılan plan revizyonlarında Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanlarda düzenleme yapılmamış ve günümüze kadar bu kısımlar ilk yapıldığı dönemdeki hali ile kalmıştır. Söz konusu plan Avsallar planı ile özünde bir bütün olup bakıldığında gerek donatı alanı gerekse ulaşım ağı olarak planlama açısından ayrılması mümkün gözükmemektedir. Bu nedenle Akdam Mahallesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanların bütünlük oluşturabilmesi ve plan dilinin ortak olması amacıyla plan notlarında düzenleme yapılmaktadır.

Akdam mahallesindeki planlarda plan notu revizyonlarında hiç değişiklik yapılmadığı için Avsallar mahallesindeki 04.04.2006 tarih 8 sayılı mülga Avsallar Belediyesi'nce onaylı plan notlarının ilk hali ile geçerlidir. Güncel plan notları ve sonrasında yapılan plan değişiklikleri de göz önünde bulundurularak **tüm plan notları kaldırılmış ve aşağıdaki plan notu eklenmiştir.** Avsallar Mahallesi 2006 yılında onaylı ve güncel (2017 onaylı) 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notları bilgi amaçlı olarak ayrıca rapor sonunda verilmiştir.

“Plan değişikliği onama sınırları içerisinde Avsallar Mahallesi 1/5000 Ölçekli nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.”

Yapılan plan değişikliğinde plan üzerine yapılaşma koşulları eklenmiş plandaki ulaşım bağlantıları korunarak onaylı planlar arasındaki çakışan kısımlardaki uyumsuzluklar giderilmiş, plandaki terk oranları önceki terklerde göz önünde bulundurularak yeniden ele alınmış ve oluşan yeni terkler ile birlikte alanda ilave eğitim alanı (anaokulu), belediye hizmet alanı ayrılmış ve park alanlarında büyüme sağlanmıştır. Bunun yanında ise konut alanında ise azalma olmuştur. Oluşan alan dağılımları aşağıda verilmiştir.

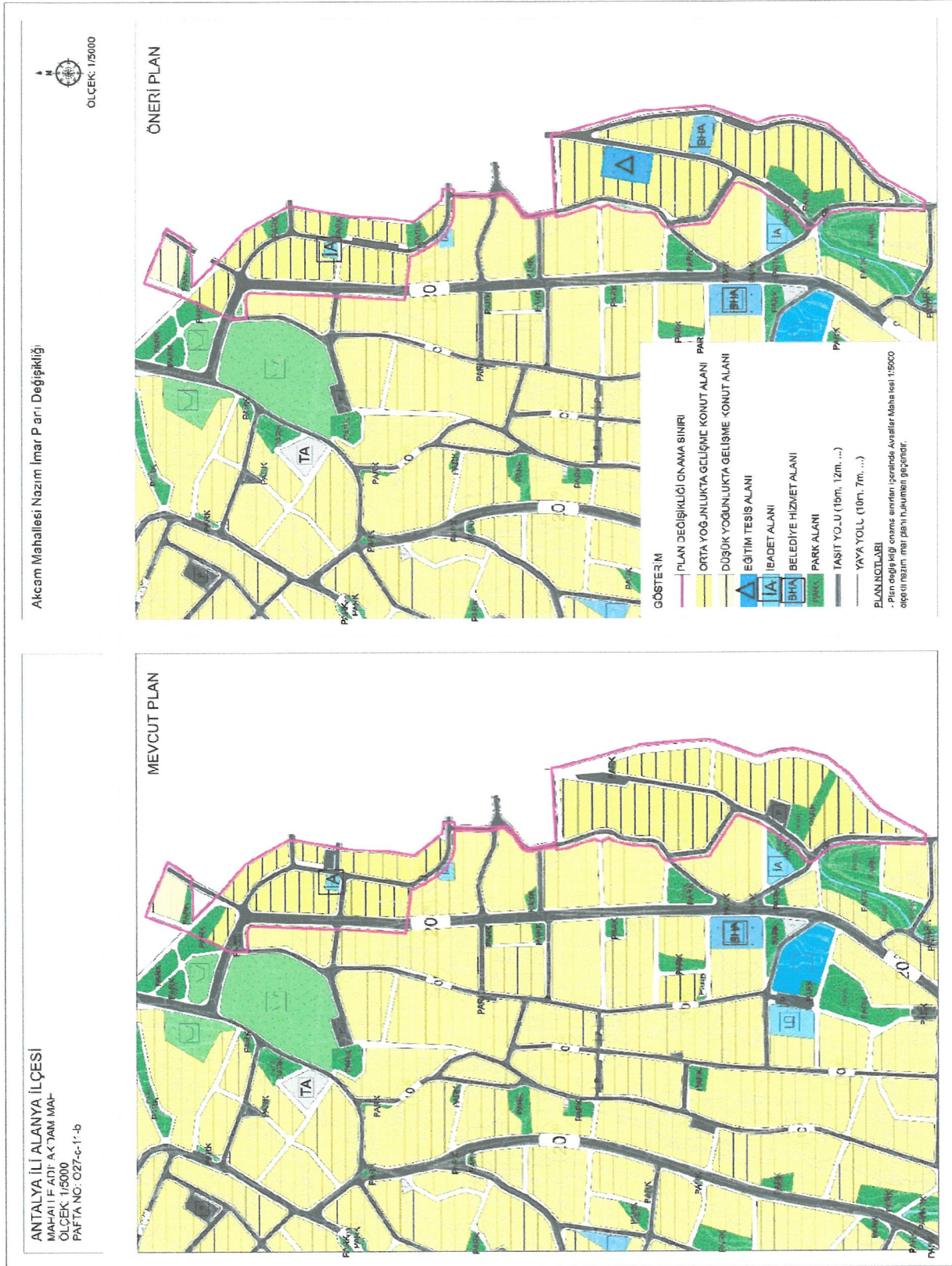
Tablo 1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Alanları	Alan Dağılımları (m2)	
	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	0	1777
Park Alanı	3053	6592
İbadet Alanı	411	419
Eğitim Alanı	0	3137
Konut Alanı (Orta Yoğunluk) (E=1.00)	59436	54091
Konut Alanı (Düşük Yoğunluk) (E=0.75)	2535	2506
Yollar	41689	38600
Toplam Alan	107123	107123

Tablo 2: Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Alanları	Alan Dağılımları (m2)	
	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	0	1504
Park Alanı	4134	6175
Cami Alanı	411	419
Anaokulu Alanı	0	3137
Konut Alanı	61450	55145
Trafo Alanı	185	249
Yollar	38212	37761
Toplam Alan	104391	104391

Onaylı nazım imar planından farklı olarak teklif nazım imar planında konut alanında 5373 m² azalma olurken, park alanında 3539 m² artma olmuştur. Onaylı plandan farklı olarak ayrıca teklif planda 3137 m² eğitim alanı ile 1777 m² belediye hizmet alanı ayrılmıştır. Planda iki farklı emsal olması nedeniyle 0.75 emsalle onaylanan konut alanı düşük yoğunlukta, 1.00 emsalle onaylanan konut alanı ise orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak belirlenmiş ve yoğunluk taraması bu doğrultuda yapılmıştır.



Şekil 10. Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 2- BU PLAN KAPSAMINDA;
 - * DEPREM YÖNETMELİĞİ,
 - * OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
 - * SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
 - * GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ,HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3- KAMU TESİS ALANLARINDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJELER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- 4- PİS SU ATIKLARI HIÇ BİR ŞEKİLDE DERELERE BAĞLANAMAZ.
- 5- YOĞUNLUKLAR BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN VERİLMİŞTİR.
- 6- DONATI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 7- NAZIM İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE GÖSTERİLEMİYEN KENTSEL YEŞİL ALANLAR İLE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NDA GÖSTERİLECEKTİR.
- 8- PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ. ANCAK TRAFO V.B. KAMU YARARLI YAPILARA İZİN VERİLEBİLİR.
- 9- İSKAN RUHSATI ALIMINDAN ÖNCE HER 25 m2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜNCE BELİRLENECEK AĞAÇ TÜRLERİNDEN 1 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.
- 10- MESKUN VE GELİŞME KONUT ALANLARINDA İFRAZ VE YAPILAŞMA ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- 11- PLANDA YÖNETİM MERKEZİ OLARAK BELİRLENEN ALANLAR BELEDİYE HİZMET ALANI VEYA DİĞER KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ KULLANABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, İSTENDİĞİ TAKTİRDE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELEDİYE VE DİĞER RESMİ KURUM ALANLARI OLARAK AYRILABİLİR.
- 12- BURADA BELİRTİLMİYEN DİĞER HUSULARDA 1/25000 ÖLÇEKLİ DOĞU ANTALYA ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şekil 11. 04.04.2006 tarih 8 sayılı Mülga Avsallar Belediyesince onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notu örneği (Akdam Mahallesinde Geçerli Plan Notu)



A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. YASA VE YÖNETMELİKLER

- Bu plan ve plan koşullarında yer almayan konular, konusu ve işine göre;
- A.1.1. 5761 / 4957 / 2634 sayılı turizm teşvik kanunu ve yönetmelikleri,
 - A.1.2. 3194 sayılı imar kanunu ve yönetmelikleri,
 - A.1.3. 2226/2683 sayılı kültür ve tabiat varlıklarını koruma kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - A.1.4. 2872 sayılı çevre kanunu ve yönetmelikleri,
 - A.1.5. 6831/3373 sayılı orman kanunu ve yönetmelikleri,
 - A.1.6. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunu,
 - A.1.7. 6360 sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe kurulması ile bezi kanun ve kanun hükümlerinde karamamelerle değişiklik yapılmasına dair kanun,
 - A.1.8. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun ve yönetmelikleri,
 - A.1.9. 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliği,
 - A.1.10. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik,
 - A.1.11. Deprem Bütçelerinde yapılacak binalar hakkında yönetmelik,
 - A.1.12. Planlı alanlar tip imar yönetmeliği,
 - A.1.13. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği,
 - A.1.14. 1380 sayılı su ürünleri kanunu ve ilgili yönetmelikleri,
 - A.1.15. 5575/5403 sayılı toprak koruma ve arazi kullanımı kanunu ve uygulama yönetmeliği,
 - A.1.16. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik,
 - A.1.17. 7269 sayılı umumî hayata müessir afetler nedeniyle alınacak tedbirler ve yapılacak yardımlara dair kanun ve ilgili yönetmelikleri,
 - A.1.18. 5442 sayılı il idaresi kanunu,
 - A.1.19. 4373 sayılı taşıtın sulama ve baskınlarına karşı koruma kanunu " ve yönetmelikleri,
 - A.1.20. 4585 sayılı umumî hizmetleri kanunu ve gayrisihli müesseseler yönetmeliği,
 - A.1.21. Sığınak yönetmeliği,
 - A.1.22. Otopark yönetmeliği (Yönetmelik standartlarını aşan özel hüküm getirilmemişse),
 - A.1.23. Elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği,
 - A.1.24. İyleri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik,
 - A.1.25. Su kirliliği kontrol yönetmeliği,
 - A.1.26. ASAT Genel Müdürlüğü tarafından su kaynaklarının korunması ve teknik altyapıya ilişkin çıkarılan yönetmelikler,
 - A.1.27. Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik,
 - A.1.28. Kat atıldan kontrol yönetmeliği,
 - A.1.29. Çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetimi yönetmeliği,
 - A.1.30. Tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği,
 - A.1.31. Tehlikeli kimyasallar yönetmeliği,
 - A.1.32. Toprak kirliliği yönetmeliği,
 - A.1.33. Çevresel etki değerlendirilmesi yönetmeliği,
 - A.1.34. Hava kalitesi değerlendirme ve yönetimi yönetmeliği,
 - A.1.35. Binalarda enerji performansı yönetmeliği,
 - A.1.36. Yapı malzemelerinin yönetmeliği,
 - A.1.37. Yapı malzemelerinin olacağı kriterler hakkında yönetmelik ve diğer mevzuata uyulacaktır.

A.2. Planlama alanında imar uygulaması ve yapılaşma aşamalarında tesisi

edilmemiş, tarihi değeri olan, kalırlar ve yapılar bulurması halinde uygulama ve yapılaşma durdurularak yerel mülki amirene, belediyesine ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna bilgi verilmesi zorunludur.

A.3. Sit alanlarında ve tesisi yapı koruma alanı sınırları içerisinde her türlü uygulama için, konu ve işine göre Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve/veya Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonunun uygun görüşünün alınması zorunludur.

A.4. Plana esas jeolojik ve Jeoteknik etütler yapıtırlıp, onaylanmadan plan yürürlüğe girmez. Yapılacak olan jeolojik/Jeoteknik/etüt sonrasında değerlendirilme uygun olmayan alan, önemi alan vb. kararlar getirilmesi durumunda plan üzerinde gerekli değişiklikler yapıldıktan sonra uygulama yapılabilir. Jeolojik etüt formasyon sınırları plan üzerinde gösterilmek zorundadır.

B. FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

B.1. ORTA YOĞUN MESKÜN VE GELİŞME KONUT ALANLARI

- B.1.1. Yapı yoğunluğu bütü 121-250 kişi/hektar aralığında olup, Emsal (E) kat adedi altı ölçekli planlarda belirlenecektir.
- B.1.2. Daha önce yürürlükteki mevzuata uygun olarak ruhsatlandırılan yapılar ve önceden yapılan imar uygulamaları ile kazınmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemeler en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.
- B.1.2.3. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. PAZAR ALANLARI

- B.2.1.1. Bu alanlar gıda, sebze, meyve türü ürünlerin tüketmeye tahsisli alanlardır.
- B.2.1.2. Pazar kurulmayan günlerde otopark alanı olarak kullanılabilir.

Ayrıca imar planlarında Pazar alanı olarak ayrılan taşınmazların altı tarımsal toprak altında olmak kaydıyla kapalı otopark, sosyal ve kültürel tesis amaçlı kullanılabilir.

- B.2.1.3. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.2.2. KAMU HİZMET VE BELEDİYE HİZMET ALANLARI (KHA-BHA)

- B.2.2.1. Bu alanlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 5. Maddesinin "a" ve "b" bentlerinde belirlenen yapılar yapılabilir.

B.2.2.2. Onaylı İmar planı ile kazınmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemeler en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.

- B.2.2.3. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.2.3. KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

- B.2.3.1. Bu alanda her türlü oto servis ve tamirhaneleri, memur atölyeleri, alüminyum, plastik doğrama atölyeleri, soğuk ve sıcak demir atölyeleri, ahşap doğrama atölyeleri, mobilya üretim tesisleri, güneş enerjisi sistemleri imalat, hırdavat, yedek parça satış üniteleri vb. Küçük sanayi tesisleri ile bu tesislere ait teşhir yerleri yapılabilir.

B.2.3.2. Yapı adaları içerisinde ayrıca ifraz işlemi yapılamaz.

- B.2.3.3. Tesis bütünlüğü sağlanabilmesi için küçük sanayi sitesi olarak planlı bölge bütünlüğüne vaziyet planı onayı yapılmadan yapı ruhsatı verilemez.

Yapılaşma bütünlüğü olarak hazırlanmış vaziyet planına uygun olarak en az ada ölçeğinde yapılacaktır.

- B.2.3.4. İpe sağlığı ve iş güvenliği için gerekli tedbirler alınmadan işyeri açma ruhsatı verilemez.

B.2.3.5. Olusacak kat, sıvı ve gaz atıkları ilgili mevzuata göre izole edilmesi ve uzaklaştırılmasına yönelik tedbirler ilgili idare tarafından alınmak zorundadır.

- B.2.3.6. ÇED yönetmeliği kapsamındaki faaliyetler için ÇED olumlu belgesi veya çevresel etkileri önemsiiriz belgesi alınmadan yeni yapı ruhsatı verilmez.

B.2.3.7. Minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subsanm kolu tesisi, yapı yıkılmasa mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, çalılı arazi kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseltilen gibi uygulamaya yönelik diğer hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.2.4. AKARYAKIT, LPG (sıvılaştırılmış petrol gazı), LNG (Sıvılaştırılmış doğal gaz), CNG (sıvılaştırılmış doğal gaz) İSTASYONLARI

- B.2.4.1. Bu alanlarda akaryakıt, LPG, LNG ve CNG istasyonları ile bunlara bükünmesi olan, konaklama tesisi, yeme içme tesisi vb. gibi karayoluna hizmet verecek tesisler yer alabilir.

B.2.4.2. Bu alanlarda yapılacak akaryakıt, LPG, LNG ve CNG istasyonları 2918 sayılı trafik kanunu ve bu kanuna bağlı çıkarılan karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait yönetmelik ve sıvılaştırılmış petrol gazları ile çalışan motorlu taşıtlar için imalat istasyonlarının kuruluş, denetim, emniyet ve ruhsatlandırma işlemlerine ilişkin yönetmelik ve doğal gaz piyasası işlemlerine ilişkin hükümlerine uygun olmak kaydıyla olabilir.

B.2.4.3. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu ve TSE tarafından çıkarılan konuyla ilgili tebliğ ve standartlara uyulması zorunludur.

- B.2.4.4. Onaylı imar planları ile belirlenmiş olan akaryakıt ve LPG istasyonlarındaki ve ruhsatlı olarak yapılaşmış akaryakıt ve LPG istasyonlarındaki kazınmış haklar saklıdır.

B.2.4.5. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.3.1. EĞİTİM ALANLARI

- B.3.1.1. Bu alanlarda kamu ve özel mükiyetle olmak üzere anaokulu, ilkököl, ortaokul, lise ve bu tesislere ait hizmet binaları yapılabilir.
- B.3.1.2. Onaylı İmar planı ile kazınmış haklar saklı olup, yeni yapılacak düzenlemeler en küçük parsel büyüklüğünün belirlenmesi için mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin eki sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosuna ya da ilgili bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklüklerine uyulacaktır.

- B.3.1.3. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3.2. SOSYAL TESİS ALANLARI

- B.3.2.1. Bu alanlarda toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımını, rehabilitasyon merkezi, toplu merkez, golf sahaları, sinema, tiyatro ve opera gibi kamu veya özel mükiyetle yapılar yapılabilir.

- B.3.2.2. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3.3. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- B.3.3.1. Bu alanlarda toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mükiyetle yapılar yapılabilir.

- B.3.3.2. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3.4. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

- B.3.4.1. Bu alanlarda aile sağlığı merkezi, basamak sağlık tesisleri, ağız ve diş sağlığı merkezi, doğum ve çocuk bakım evleri, devlet, eğitim, tıbbi, araştırma hastaneleri, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezleri ve sağlık kampüsleri gibi kamu ve özel mükiyetle yapılar yapılabilir.

- B.3.4.2. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3.5. İBADET ALANLARI

- B.3.5.1. Bu alanlarda ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplanacağı, dini tesis ve kütüphaneleri, dini tesisin imarına ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait, kıymet, kütüphane, eşya, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, sadırvan ve hula gibi müstamlakata, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

- B.3.5.2. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.3.6. SPOR ALANLARI

- B.3.6.1. Bu alanlarda halkın spor ve oyun ihtiyacını karşılamak üzere açık ve kapalı tesisler yapılabilir.

- B.3.6.2. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

- B.3.6.3. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.4.1. PARKLAR, ÇOCUK BAHCELERİ, REKREASYON ALANLARI

- B.4.1.1. Toplumun yararlanması için ayrılan park, oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplanır.

- B.4.1.2. Park alanı içerisinde kalmakta olan sulu alanların güzergahı boyunca DSİ Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 20.10.2016 Tarih 691280 sayılı görüş yazısına istinaden asgari 7.00 metre servis yolu, park alanı içerisinde yapılacak düzenleme çalışmalarında ayrılmak zorundadır.

- B.4.1.3. Yapılaşmaya ilişkin hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.4.2. MEZARLIKALAR

- B.4.2.1. Cennetlerin denfedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyareti bakieme, morg, gashane, ibadet yeri, sadırvan, çeşme, hula ile otopark da yapılabilen alanlardır.

- B.4.2.2. Bu alanlarda mezarlık yerlerinin inşası ile cennaze nakli ve defin işlemleri hakkında yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem yapılır.

B.5. BÜYÜKÖZÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

B.5.1. TARIM İHTİLAĞI KORUNACAK ALANLAR

- B.5.1.1. Tarımsal ihtilâğı korunacak alanlarda tarımsal amaçlı tesisler ve çiftçinin bannacağı ev dışında yapı yapılamaz. Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan havayıcılık, (besicilik) ve su üretim ve tesisi tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müstamlakata, mandiralar (balıkçılık), üretimin büküldü üretime tesisi olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yerleri boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelemlerin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hesetten sonra işi esat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler tarımsal amaçlı yapı statüsünde değerlendirilir. Entegre nitelikte olmayan soğuk hava depoları da bu kapsamdadır.

- B.5.1.2. Tarım arazileri sınıflaması Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca yapılacak/yaptırılacaktır.

- B.5.1.3. Tarımsal amaçlı yapılan yapılar yapım amacı dışında kullanılmaz.

- B.5.1.4. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılarda bu plan ile verimmiş olan yapılaşma koşulları ağılmamak kaydıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu "Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 6. Bölümünde belirlen esaslara uyulur.

- B.5.1.5. Yapılaşmaya ilişkin diğer hususlar 1/1000 ölçekli plan hükümlerle belirlenecektir.

B.5.2. ORMAN ALANLARI

- B.5.2.1. "Orman alanı" olarak gösterilen alanlar, devlet ormanları, hükümi şahsiyetine hali emme müesseselerine ait ormanlar, özel ormanlar veya muhafaza ormanları olup, 6831 sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır.

- B.5.2.2. Uygulamada sınırlar konusunda tereddüt olursunı halinde orman kadastro sınırları esas alınacak olup ilgili kurum görüşünün alınması şarttır.

- B.5.2.3. Hangi kullanımda kaldığına bakılmaksızın, orman mükiyetinde olan ve Orman Genel Müdürlüğüne tahsis yapılan alanlar, gerekli izinler ve Orman ve Su İşleri Bakanlığının görüşünün alınması kaydı ile bu planda değişikliğe gerek kalmaksızın, tahsis süresi dâhilinde tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir.

- B.5.2.4. Orman alanları içinde, özel mükiyeti kesinleşmiş (tapuya tescil edilmiş) ve bu planın onayından önce onaylı imar planı bulunmayan alanlarda "Tarımsal Nüsiği Korunacak Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler geçerlidir.

- B.5.2.5. Kentisel alan olarak imar planına konu edilmek üzere özel mükiyetle satışı gerçekleştirilmiş olan 2/5 vasıflı parsellerde, Orman ve Su İşleri Bakanlıği ile Mülkiyet Bakanlığının yetkili kurumlarından uygun görür alınmak kaydıyla satış amacı doğrultusunda yürürlükteki İmar planına göre uygulama yapılabilir.

- B.5.2.6. Orman Kanunu'nun 2.maddesinin (b) bendi kapsamında kalan parsellerden özel mükiyetle satışı gerçekleştirilmiş olanlara yönelik imar planı talepleri, Antalya Burdur İçişleri Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri kapsamında belediyesine değerlendirilecektir.

Şekil 12. Teklif Nazım İmar Planında Atıf Yapılan Onaylı Avsallar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notu

“Antalya İli Alanya İlçesi Akdam Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 11 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya V.D. 548 132 0155

ÖZGÜR SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Tic. Sic. No: 211102/04-03a/Şe. No: 11177

Hazırlayan

SEÇİL GÖL
A GRUBU
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMACISI
Kalekapı V.D. 125 946 185 32

A Grubu Plancı





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Akdam Mahallesi
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Akdam Mahallesinde yaklaşık 10,7 hektar alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarihli toplantısında gündemin 71. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Avsallar Mahallesi sınırlarının, Akdam Mahallesi sınırları ile çakıştığı, alanda Avsallar Mahalle Mezarlığının doğu kısmında yer almaktadır. Avsallar Mahallesinin doğusunda bulunan alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, Avsallar Mahallesi D-400 Karayolunun yaklaşık 2 km kuzeyinde bulunmaktadır.

Bahse konu plan değişikliğine konu alan, yaklaşık 10,7 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Alanı” olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (121-250 kişi/ha) ve Tarım Alanı” olarak planlıdır. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Konut Alanı, Park Alanı, İbadet Alanı Otopark, Yol” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; “Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde Mülga Avsallar Belediyesi döneminde plan değişikliğine konu bölgeler planlanmış ve belediyesince onaylanarak kesinleşmiştir. Ancak süreç içerisinde Avsallar Mahallesi ile Akdam Mahallesi (Eskiden Akdam köyü) ile sınır olan kısımda sınır değişikliği olmuş ve planlı alanın bir kısmı Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalmıştır. Avsallar Belediyesi döneminde yapılan plan revizyonları ve sonrasında Alanya Belediyesi’nce yaptırılan plan revizyonlarında Avsallar Mahalle sınırları içerisinde kalan planlı alanlarda düzenleme yapılmış ancak Akdam Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanlarda düzenleme yapılmamış ve günümüze kadar bu kısımlar ilk yapıldığı dönemdeki hali ile günümüze kadara gelmiştir. Bu nedenle Akdam Mahallesi Avsallar Mahallesi sınırları içerisinde kalan planlı alanların bütünlük oluşturabilmesi ve plan dilinin ortak olması amacıyla planda ve plan notlarında düzenleme yapılmaktadır.

Yapılan plan değişikliğinde plan üzerine yapılaşma koşulları eklenmiş plandaki ulaşım bağlantıları korunarak onaylı planlar arasındaki çakışan kısımlardaki uyumsuzluklar giderilmiş, plandaki terk oranları önceki terklerde göz önünde bulundurularak yeniden ele alınmış ve oluşan yeni terkler ile birlikte alanda ilave eğitim alanı (anaokulu), belediye hizmet alanı ayrılmış ve park alanlarında büyüme sağlanmıştır. Bunun yanında ise konut alanında ise azalma olmuştur.” şeklinde belirtilmiştir.

Ayrıca öneri plan değişikliği teklifine göre hazırlanan alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

a An

Tablo 1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Alanları	Alan Dağılımları (m2)	
	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	0	1777
Park Alanı	3053	6592
İbadet Alanı	411	419
Eğitim Alanı	0	3137
Konut Alanı (Orta Yoğunluk) (E=1.00)	59436	54091
Konut Alanı (Düşük Yoğunluk) (E=0.75)	2535	2506
Yollar	41689	38600
Toplam Alan	107123	107123

Tablo 2: Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Alanları	Alan Dağılımları (m2)	
	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	0	1504
Park Alanı	4134	6175
Cami Alanı	411	419
Anaokulu Alanı	0	3137
Konut Alanı	61450	55145
Trafo Alanı	185	249
Yollar	38212	37761
Toplam Alan	104391	104391

Yine plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; “Onaylı nazım imar planından farklı olarak teklif nazım imar planında konut alanında 5373 m2 azalma olurken, park alanında 3539 m2 artma olmuştur. Onaylı plandan farklı olarak ayrıca teklif planda 3137 m2 eğitim alanı ile 1777 m2 belediye hizmet alanı ayrılmıştır. Planda iki farklı emsal olması nedeniyle 0.75 emsalle onaylanan konut alanı düşük yoğunlukta, 1.00 emsalle onaylanan konut alanı ise orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak belirlenmiş ve yoğunluk taraması bu doğrultuda yapılmıştır.” şeklinde belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininidir. 20.03.2025

Özlem KOCABAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.