



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

Sayı : E-10395726-020-491433
Konu : Alanya, Kayabaşı Mah. 216/46 P. 1/25.000
Ölçekli Nip Değ.

07.01.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 216 ada 46 parselin kapsadığı alanın Tarım Alanından, Eko-Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ekler :
1 - 1/25.000 Ölçekli NİP Değ. Örn.
2 - Plan Raporu
3 - Plan Paftası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8ff6cd7f-9e4e-4eec-b2c6-446e6ebafd7c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

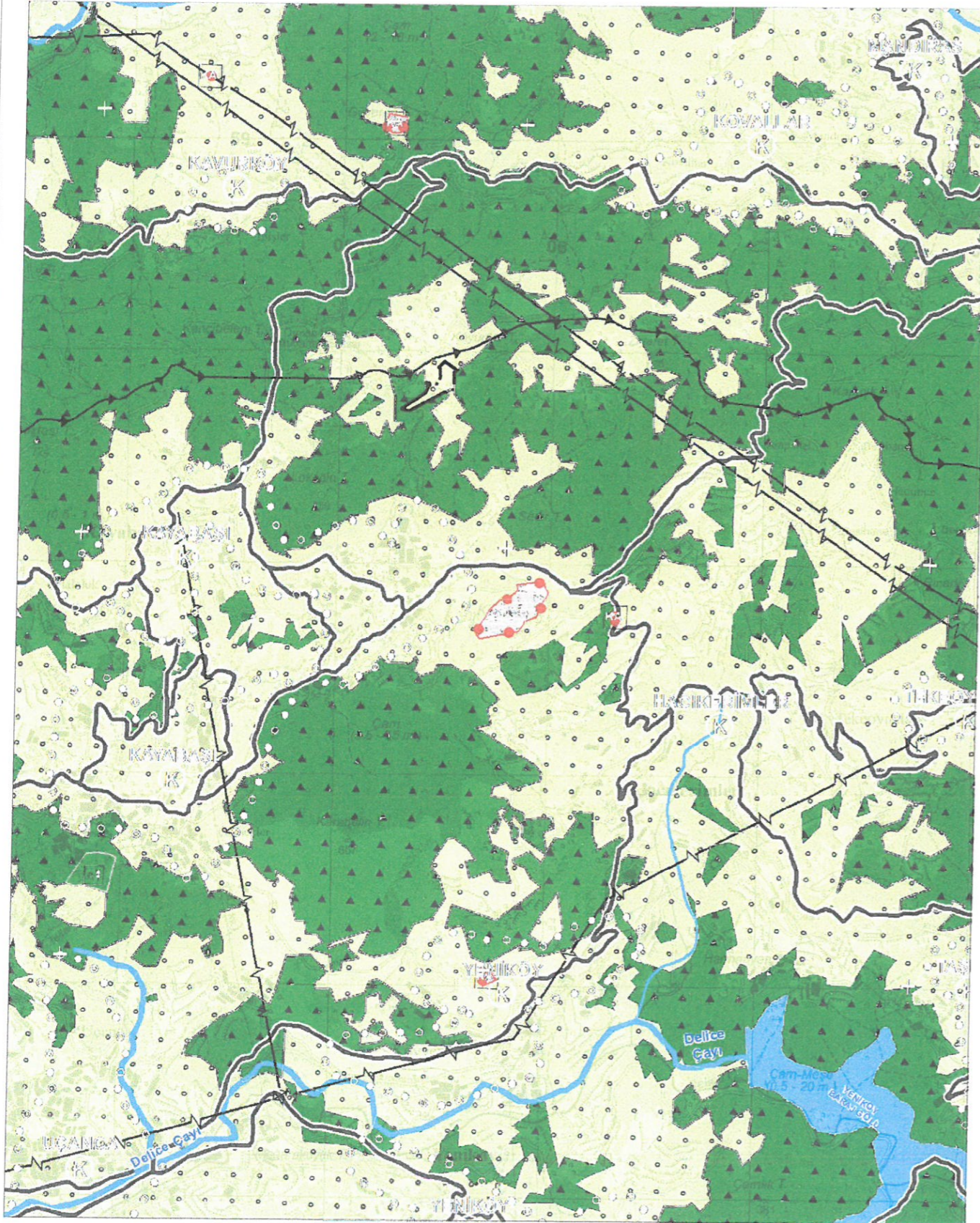
Bilgi için: Fatma Başak OKTAY
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

PAFTA NO: O27-C-2

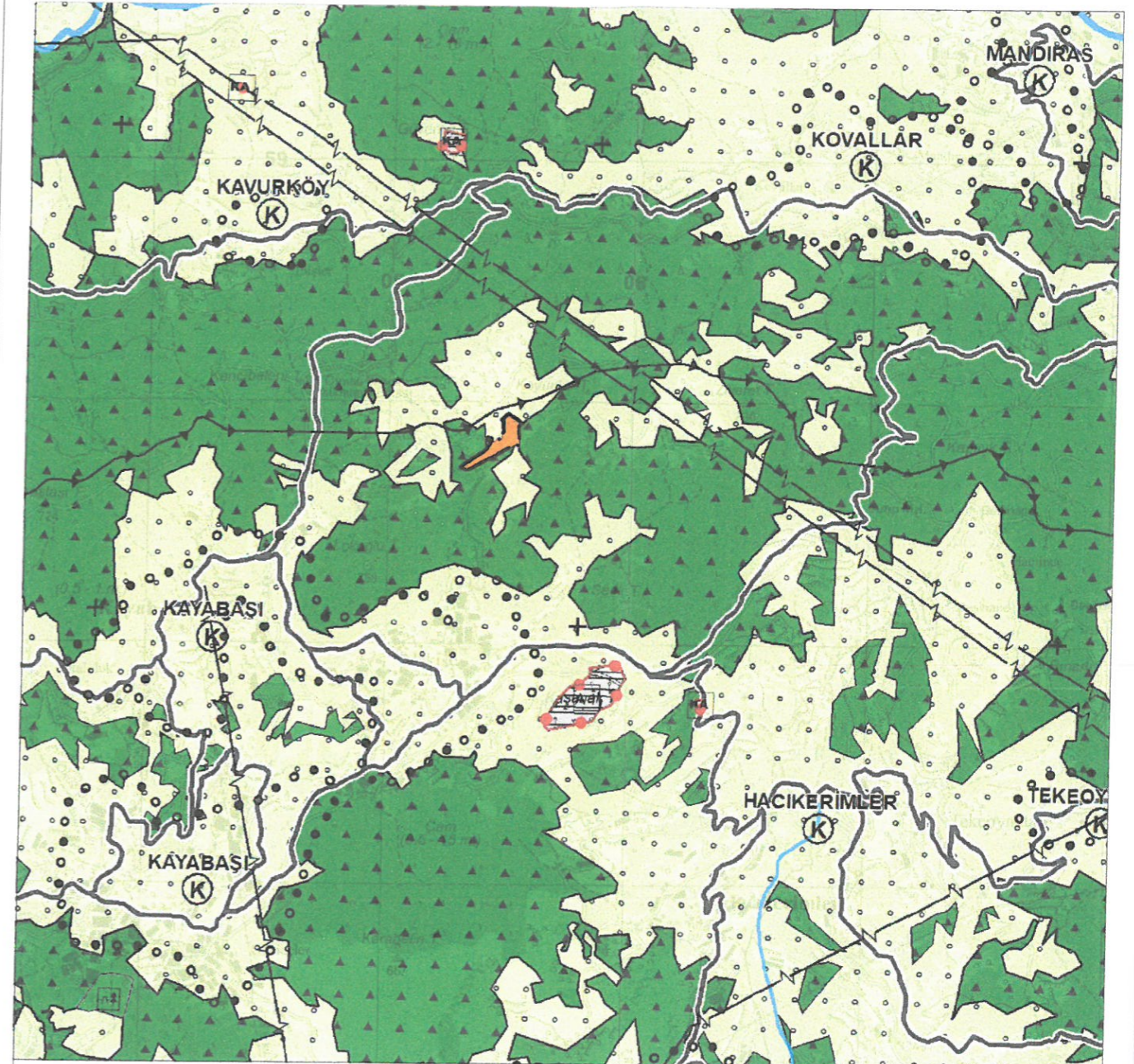
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/25000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TURİZM ALANI

PLAN NOTLARI

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

2024

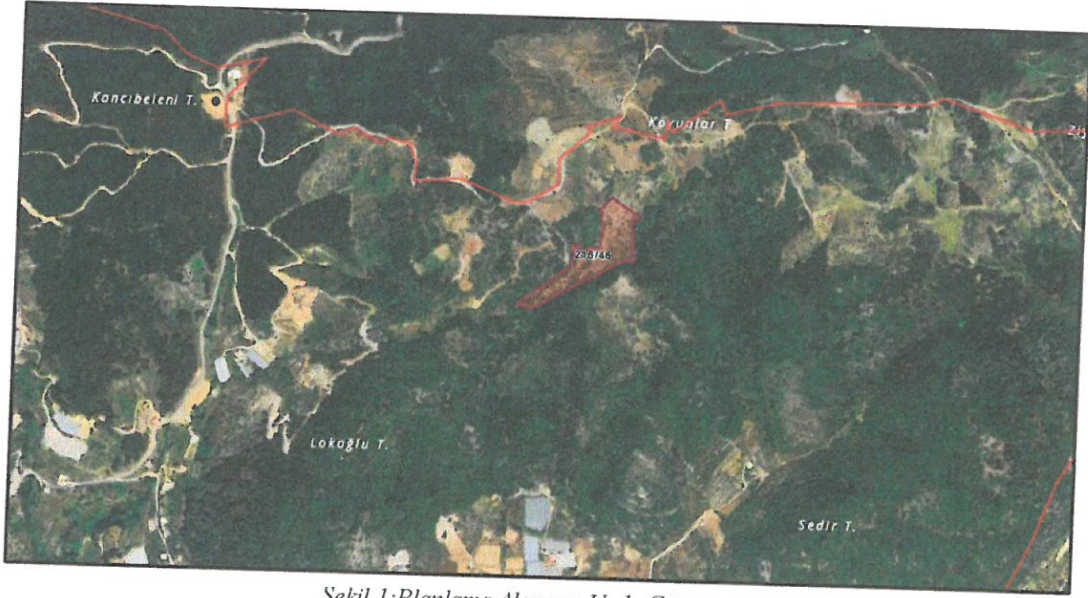
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
KAYABAŞI MAHALLESİ 216 ADA 46 NO.LU PARSEL
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

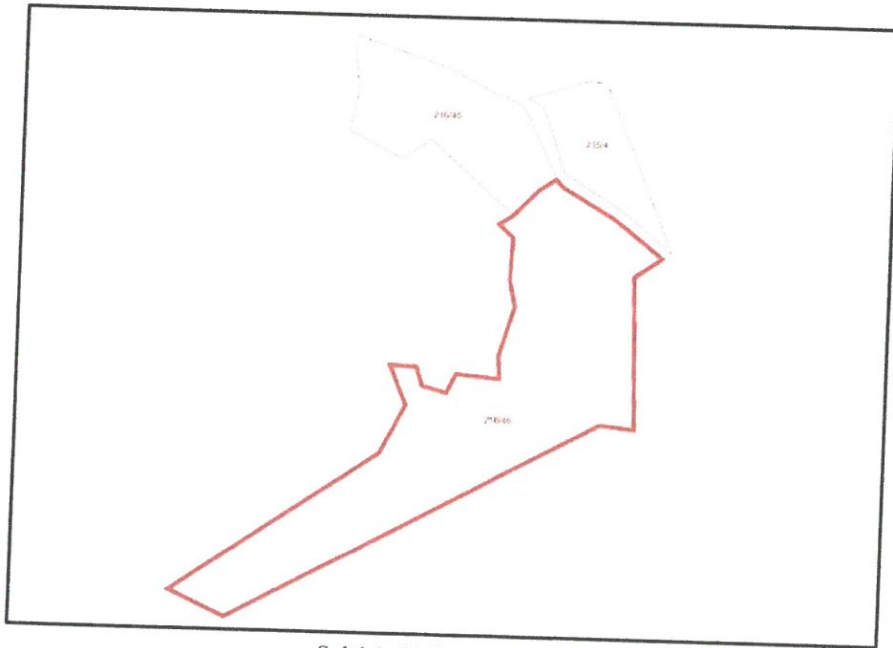
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, O27-C-1 no'lu 1/25.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli 16461,27 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamını kapsamaktadır. Taşınmaz, Lokoğlu Tepesi'nin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



Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI ve KADASTRAL DURUM

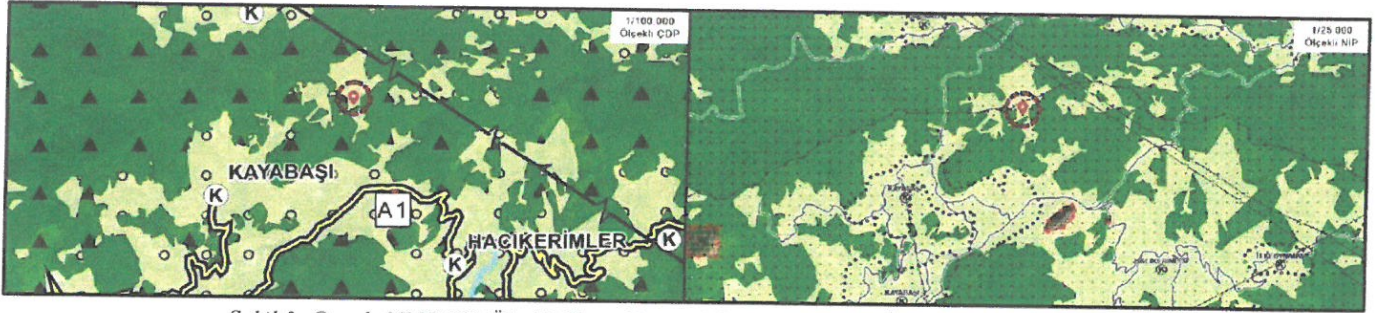
Plan değişikliği teklifine konu taşınmaz tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli olup tarla vasfındadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.



Şekil 2: Kadastral Durum

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 tahribatin 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.

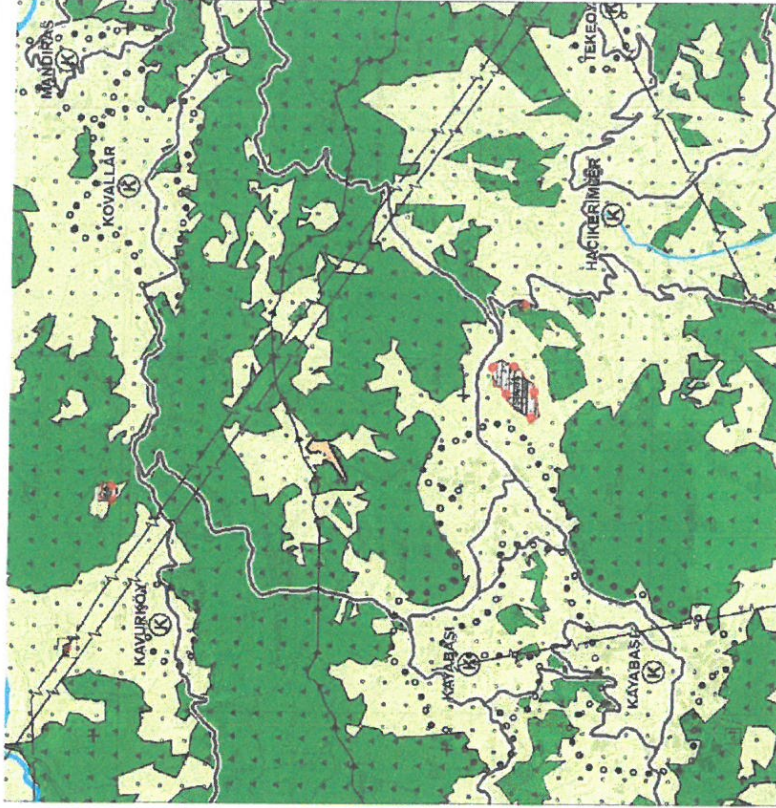
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

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" olarak değiştirilmiştir.



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/25000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

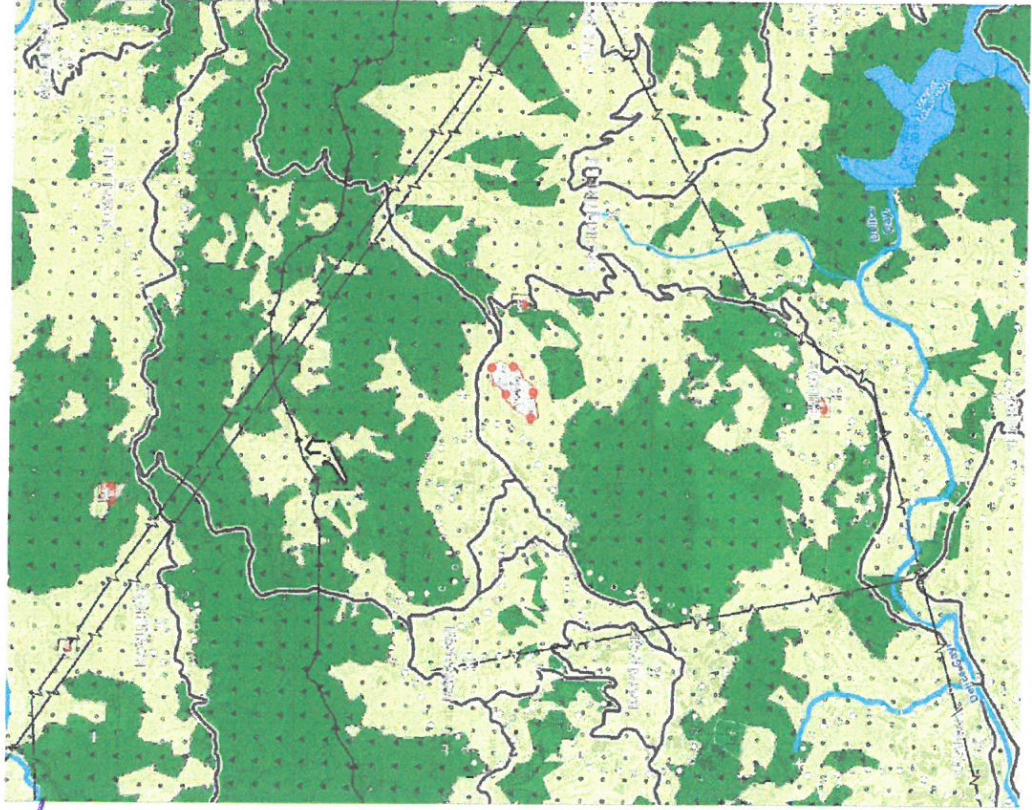
PLAN NOTLARI:
* Antalya İlı Alanya İlkesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümlerini
geçerlidir.

--- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İNAMA SINIRI
■ TURİZM ALANI

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

MEVCUT PLAN

PAFTA NO: 027-C-2



ERKAN ERKİNCİ
Şehir ve Bölge Planlama (YTÜ)

Kadıpaşa Mah. Hayate Hanım Cad. Divriş İşh.
No:3 110 ALANYA Tel: 0242 513 01 36
e mail: erdepa@erkanem.com.tr
Diy. No: 24691 / Tic. Sicil No: 0710482
ODTU Seb. No: 1624/Alanya V.D. 134 895 651 68

Şehir 7/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ŞEHİR PLANLAMA
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ
ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Planlama ŞPŞ
ODTU 1486 23004