



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.07.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parselin "Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı(ASAT), Trafo Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parselin "Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı(ASAT), Trafo Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 207 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.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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	03-06-2025
	Divan Katibi	:	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
				1	1
				Karar No	Eki
				118	
Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi					
Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ Evrak Ta.ve No: 29-05-2025 E.3036					

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.05.2025 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 nolu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi incelenmiş olup; Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 nolu Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Uygulama İmar Planının 10.03.2025 tarih ve 207 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile oy birliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekli ile 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
03.06/2025 Tarih ve 118. nolu Meclis Kararı
05.06/2025 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine ...118... no'da
kavdı yapılarak teslim alınmıştır.

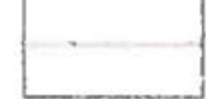
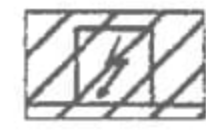
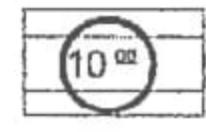
Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

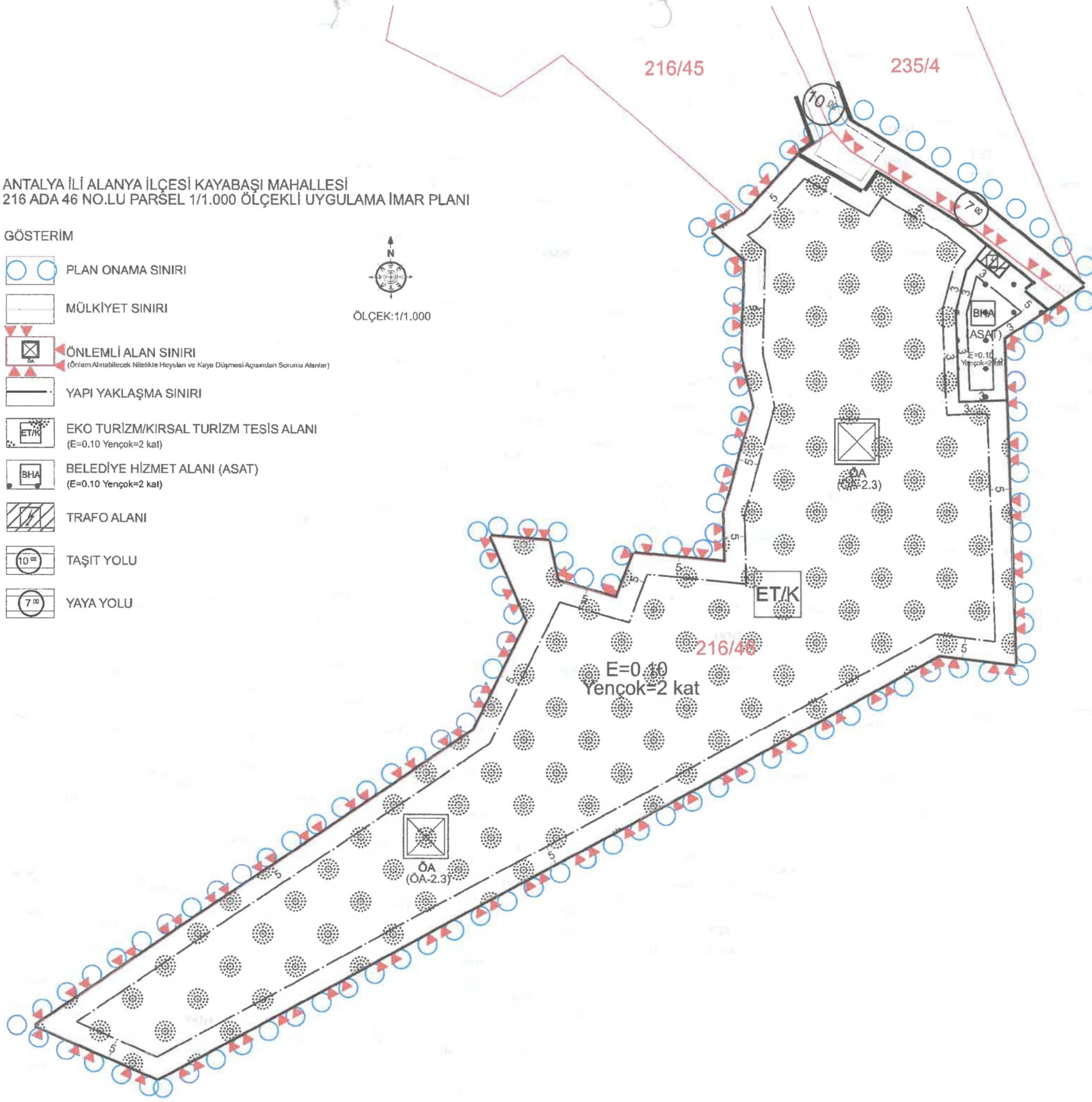
Selcan İNAL
Deimî İlet



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ
216 ADA 46 NO.LU PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

-  PLAN ONAMA SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI
(Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Açısından Sorumlu Alanlar)
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  EKO TURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI
(E=0.10 Yençok=2 kat)
-  BELEDİYE HİZMET ALANI (ASAT)
(E=0.10 Yençok=2 kat)
-  TRAFO ALANI
-  TAŞIT YOLU
-  YAYA YOLU



PLAN NOTLARI

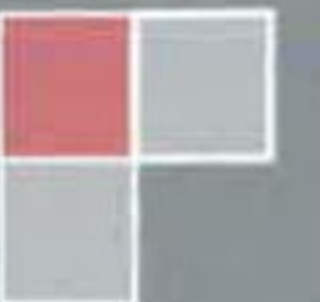
1. Ekoturizm Alanları içerisinde; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünlüklü kırsal turizm tesisleri ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, satış üniteleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belgelendirilecektir.
2. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
3. Planlama alanında uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
4. Planlama alanında minimum ifraz şartı 10.000 m²'dir.
5. Planlama alanında yapılaşma koşulları E=0.10 Yençok=2 kattır.
6. Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
7. Planlama alanında 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.
8. 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 İşletmesi Belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
9. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan ve plan ile öngörülen donatı alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
11. 5491 Sayılı Kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
12. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
13. Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Sulak Alanlarda Korunması Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Yürürlükteki, deprem, sığınak, otopark, binalarda ısı yalıtımı, TSE vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ, standart ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
15. Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 21.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih ve E-49542229-952.01.04.04-1039577 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01-1549689 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-89404551-045.99[045.99]-4453615 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-2618598 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-754-10475392 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
21. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-88977526-230.04.02-15146784 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-71521351-308.99-5552317 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. BOTAŞ Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E-2969764/29444 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
24. Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve E-41448499-045.01-194003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
25. İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-32165959-367-252006009 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
26. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-79545921-169.99-5738023 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
27. Burada belirtilmeyen hususlarda;
* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri geçerlidir.
* Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022-532 sayılı Kararı ile Onaylanan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümleri geçerlidir.
* 22.10.2022 tarih ve 31996 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
* 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2025

ANTALYA İLİ, ALANYA İLÇESİ,
KAYABAŞI MAHALLESİ, 216 ADA 46 PARSEL
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞ
	MD Tarihi: 04.03.2025
ANAVDVV6	Proje Kayıt No: 07-2025-026
	Üye: ERKAN DEMİRCİ (1649)
Yukarıda bilgilen verilen planların esas alınarak yetkili planörün. Odamıza kayıt ve tmmob bulundukları eser tanzim ve için odamıza kayıtlı olduğu tarih itibarıyla herhangi bir maddeli kayıt ve tmmob kayıtlı olarak. Üye Kayıt Sicil Dosyası Belgesi ile onaylanmıştır.	





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

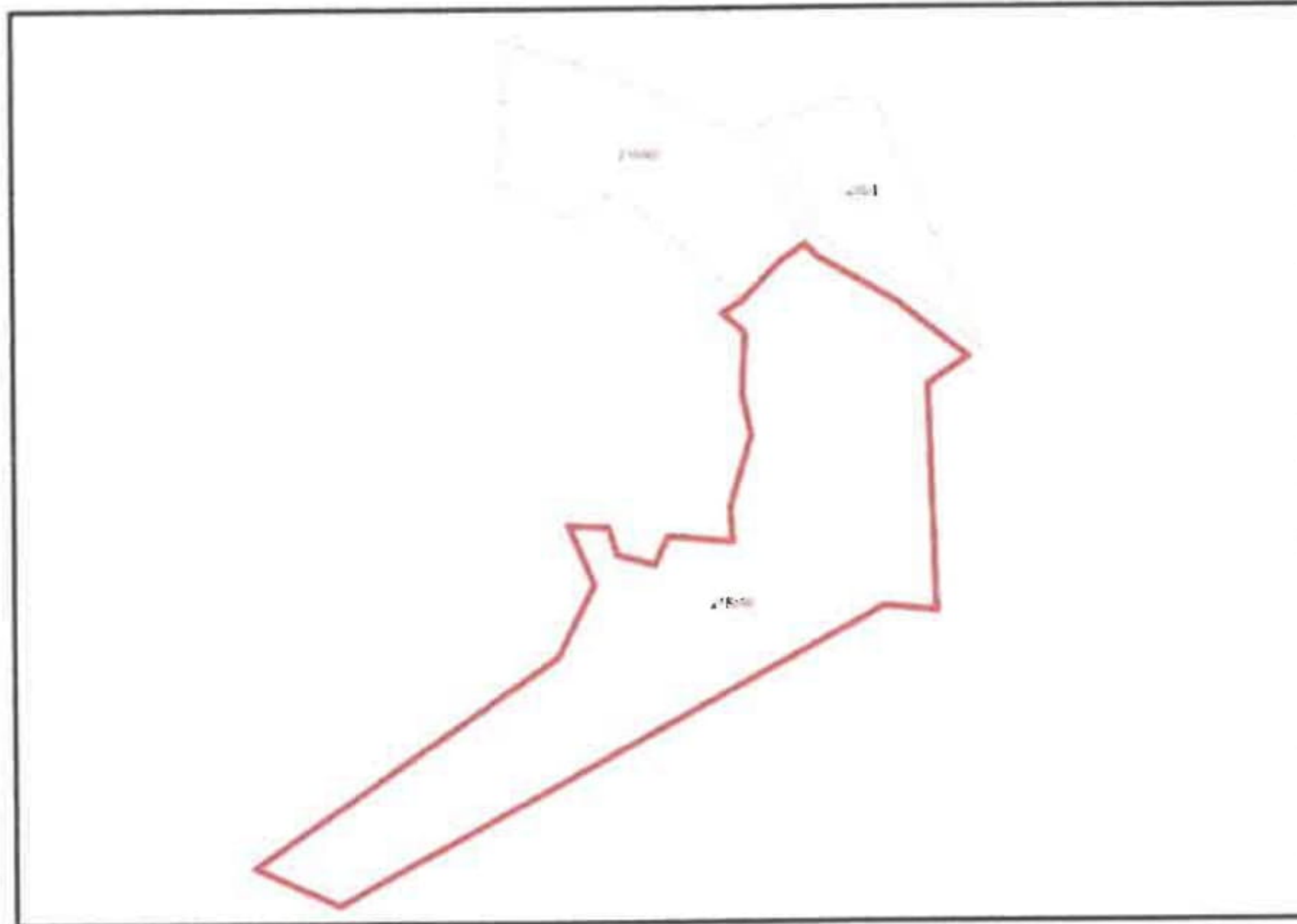
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, O27-C-09-C-3-A no'lu 1/1.000 ölçekli pafta üzerinde yer alan tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Teklife konu alan 216 ada 46 parsel numaralı taşınmazın tamamı ile kadastro yolunun bir kısmını kapsamaktadır. Plana dâhil edilen kadastro yolu ile birlikte toplam planlama alanı yüz ölçümü 19.168,677 m²'dir. 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 teklifine konu taşınmaz tapuda 216 ada 46 parsel numarası ile tescilli olup tarla vasfındadır. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

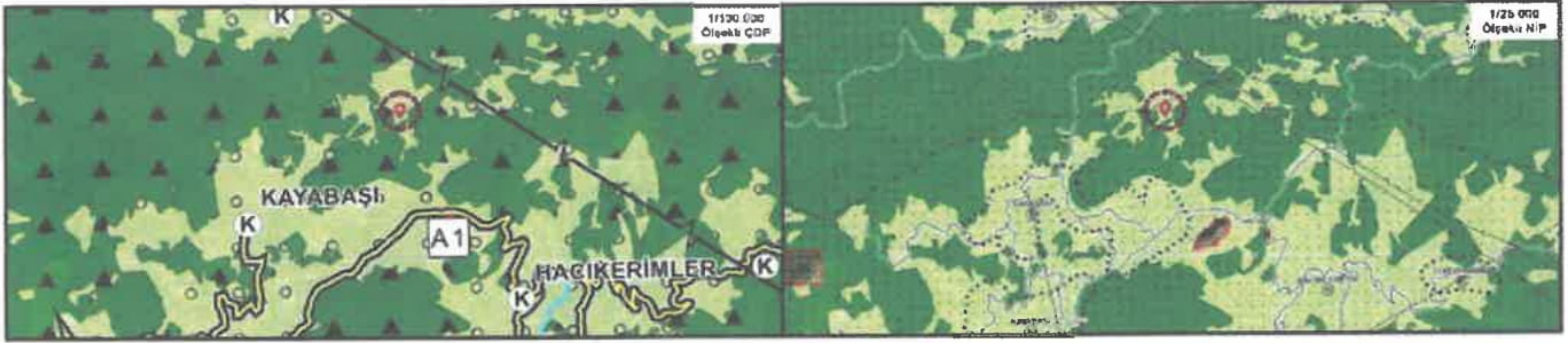


Şekil 2: Kadastral Durum



3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan 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. Bir diğer üst ölçekli 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. 2022 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında 216 ada 46 parseli kapsayan alanda Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.03.2025 tarih ve 39. Gündem maddesinde onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde söz konusu alan "Turizm Alanı (Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesisi)" olarak planlanmıştır.

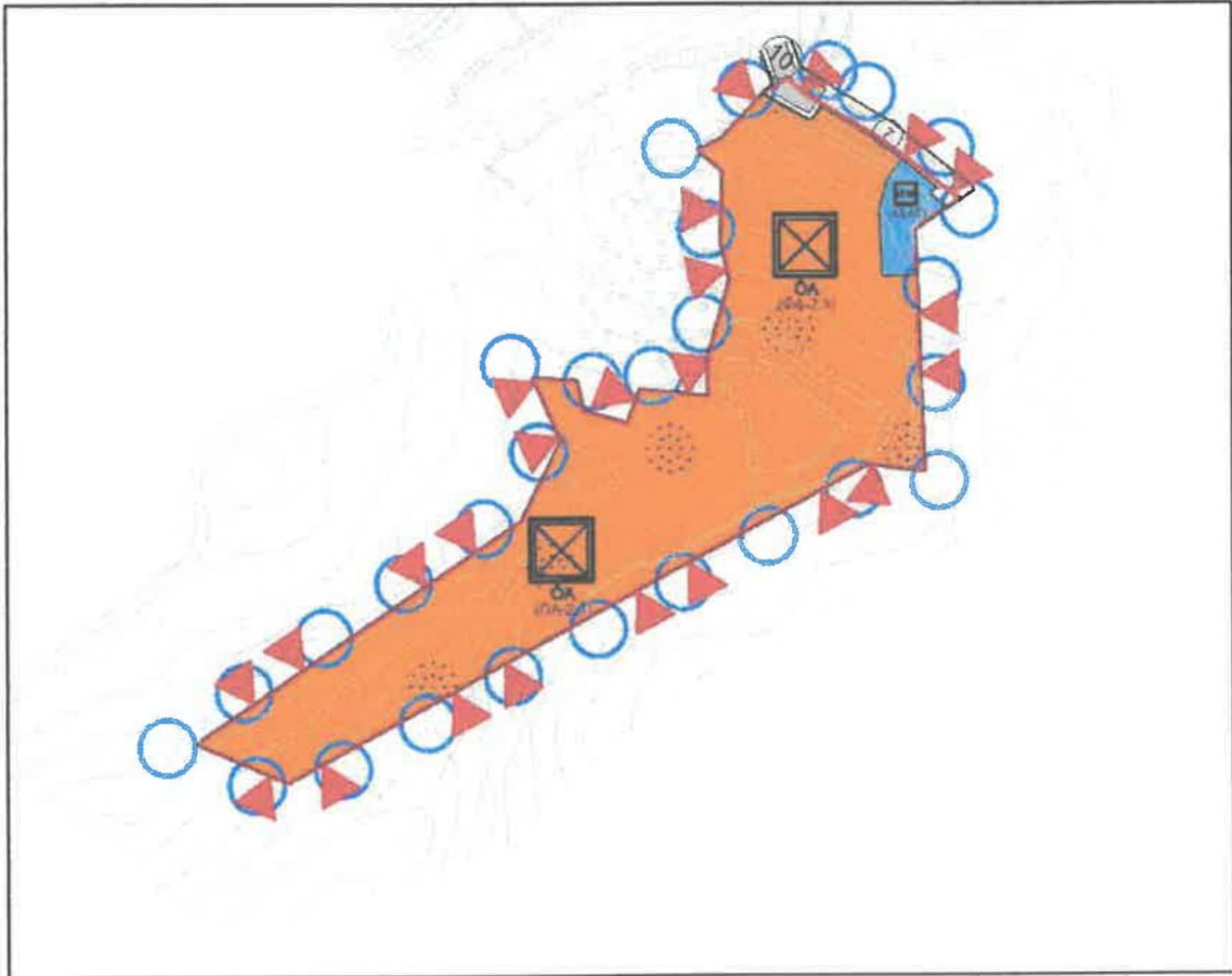


Şekil 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 13.06.2022 tarihinde onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4: ABB Meclisi'nin 10.03.2025 tarih ve 39. Gündem Maddesinde onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Taşınmazı kapsayan alanda Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 10.03.2025 tarih ve 40. Gündem maddesinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu taşınmazsın bir kısmı "Turizm Alanı (Eko-Turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı)" bir kısmı ise "Belediye Hizmet Alanı (ASAT)" olarak planlıdır. Taşınmazın kuzeyinde 10 m genişliğinde otopark ile sonlanan taşıt yolu bulunmaktadır. Otopark alanından sonra ise orman sınırında sonlanacak şekilde 7 metre genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır.



Şekil 5: ABB Meclisi'nin 10.03.2025 tarih ve 40. Gündem Maddesinde Onaylanan 1:5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Hükümlerinin 9.21.2. no.lu maddesinde Eko-Turizm Alanları için belirlenen planlama koşulları aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

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. Ayrı 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 teklifine konu taşınmazı kapsayan alanda yukarıdaki plan hükümleri ve onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapım işi yürütülmektedir.

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Eko-Turizm ile ilgili uluslararası tanımlara bakıldığında;

- * 1990 yılında, Uluslararası Eko-Turizm Derneği (TIES The International Ecotourism Society) tarafından; "çevreyi koruyan ve yerel halkın refahını geliştiren, doğal alanlara yapılan sorumlu seyahattir." şeklinde yorumlandığı,
- * 1996 yılında Dünya Doğayı Koruma Birliği (IUCN), tarafından; "geçmiş ve gelecekteki kültürel özelliklerin her birine eşlik ederek düşük ziyaretçi etkisi ile korumayı geliştiren, yerel halkın aktif sosyo-ekonomik katılımına olanak tanıyan, doğadan zevk almak ve doğanın değerini anlamak amacıyla doğal alanda yapılan çevresel açıdan sorumlu seyahat", olarak ifade edildiği,
- * Doğa İçin Dünya Fonu (WWF) tarafından; "vahşi doğa çevresinde doğal çevreye en az etkide bulunan ve bu arada yerel topluluklara ekonomik fayda sağlayan turizm türü" olarak tanımlandığı görülmektedir.

Dünya Ticaret Örgütü (WTO)'ne göre Eko-Turizmin Amaçları ise;

- * Turizmin doğal ve geleneksel çevreye verdiği tahribatın en alt düzeye indirilmesi,
- * Turistlere ve yerel halka doğanın ve geleneksel sosyo-kültürel çevrenin korunmasına yönelik eğitim verilmesi,
- * Turizmin yerel halkın ihtiyaçlarının karşılayan, yerel yönetim ve halkla işbirliği içinde gelişen sorumlu bir ticaret olarak özendirilmesinin sağlanması,
- * Koruma kapsamındaki (doğal ve sosyokültürel) alanların yönetim için kaynak ayrılması,
- * Turizmin negatif etkisinin en alt düzeye indirilmesi amacıyla sosyo-kültürel ve doğal çevreye yönelik uzun vadeli takip ve değerlendirme programlarının desteklenmesi,
- * Turizmin yerel halkın geçimine katkıda bulunmasını sağlayacak şekilde geliştirilmesinin temini,
- * Turizmin gelişiminin yörenin sosyal ve çevresel kapasitesini artıracak şekilde gelişmesinin temini
- * Çevreyle uyumlu, doğal ve geleneksel sosyo-kültürel yaşamla iç içe geçen, yöresel bitki örtüsünü ve yaban hayatını koruyan turizmin alt yapı yatırımlarının gerçekleştirilmesi (Özkan Yürük 2003) olarak belirtilmiştir.

Yukarıdaki tanımlamalar ve amaçlara 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 çevreyle uyumlu, doğal ve geleneksel sosyo-kültürel yaşamla iç içe geçen, yöresel bitki örtüsünü ve yaban hayatını koruyan turizmin amaç edinildiği anlaşılmaktadır.

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 Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 numaralı taşınmazda doğal değerler korunarak, koruma-kullanma dengesi göz önünde bulundurularak, ekolojik yapı ile bütünleşik Kırsal Turizm Tesislerinin de yer alabileceği Eko Turizm İmar Planı yapılmak istenmektedir.



5. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar planı yapılması konusunda ilgili resmi kurumlardan olumlu görüşler alınmıştır. Bu kurumların görüşlerindeki notlar aşağıda belirtilmiş olup söz konusu taşınmazdaki imar planı çalışması resmi kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

→ İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 ve E-4954229-952.01.04.04-1039577 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda 7269 Sayılı Kanun'un kapsamında alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı tespit edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alanın 7269 Sayılı Kanun amaçlarından kullanılmak üzere tahsis edilen ve herhangi bir amaca ayrılan yerlerden olmadığı görülmüştür. Yapılan inceleme arşiv taraması, mevcut raporların, haritaların ve uydu görüntülerinin değerlendirilmesi niteliğinde olup, görüş talep edilen alan için afetsellik açısından riskli bölgeleri kapsayacak şekilde aletsel ölçümlere dayalı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmalı, raporun yapım aşamasında bölgenin afetselliği (heyelan, deprem, sel, kaya düşmesi vs.) ile ilgili konulara özellikle dikkat edilerek afet riski titizlikle incelenmeli ve olası risklere karşı raporda belirtilen önlemlere uyulmalı, rapor sonucunda alanın afet bakımından riskli bulunması durumunda yapılaşmaya gidilmemesi, alanda yapılacak olan her türlü yapıda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır" denilmektedir.

→ Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01-15496289 sayılı yazısında; "Antalya İli, Kayabaşı Mahallesi, 216 ada 46 parselde "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı" projesine izin verilmesinde; talep konusu alan; Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü'nün görev alanları olan tescilli koruma alanlarımız, 4915 Sayılı Kara Avcılığı Kanunu (Yaban Hayatı Koruma Sahası, Yaban Hayatı Geliştirme Sahası), 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu (Milli Park, Tabiat Parkı ve Tabiat Koruma Alanı), 2872 Sayılı Çevre Kanunu (Özel Çevre Koruma Bölgesi ve içme suyu havzaları, flora ve fauna açısından özellikli yerler), Bakanlığımızın 2009/10 Sayılı Genelgesi kapsamında (Deniz Kaplumbağası Yuvalama Alanı), Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında "sulak alan" olarak tanımlanan tescilli koruma alanlarımız sınırında kalmadığı, av ve yaban hayvanlarının yaşam alanı olan "Alanya Kargı Devlet Avlağı" sahası sınırları içerisinde kaldığı, devlet avlakları ile ilgili haklarımızın saklı kalması, meri mevzuat hükümlerine uyulması, ekli haritada koordinatları verilen alanların dışına çıkılmaması, alandaki doğal yapıya ve biyolojik çeşitliliğe en az zarar verecek şekilde teknolojik imkanların kullanılması şartı ile izin verilmesinde sakınca olmayacağı sonuç ve kanaati ile düzenlenen rapor, yazımız ekinde sunulmuştur." denilmektedir.

→ Antalya Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 11.09.2024 tarih ve E-2758883-265.99-12969558 sayılı yazısında; "Alanya Orman İşletme Müdürlüğümüzün 02.09.2024 tarih ve 12894234 sayılı yazısında yapılan inceleme neticesinde; 6831 sayılı yasanın 1. Maddesine göre orman sayılan yerlerden olmadığını, aynı yasa ile değişik 2. Ve 2/B maddesi ile hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerden olmadığını bildirmiştir. Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde ilgili dilekçeye konu parselde imar planı yapılmasında; kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 13. Bölge Müdürlüğü'nün 13.09.2024 tarih ve E-89404551-045.99[045.99]-4453615 sayılı yazısında; "Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi amaçlı imar yapılmak istenen, Antalya İli Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 2016 ada 46 parsel sahasında mevcut ve mutasavver projemiz bulunmamaktadır. Her türlü taşkın riskine karşı önlemleri parsel/işletme sahibinin kendisinin alması kayıt ve şartıyla, söz konusu parselde 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

→ Akdeniz Elektrik Dağıtım Tesis Müdürlüğü İnşaat ve Kamulaştırma Yöneticiliği'nin 13.09.2024 tarih ve sayılı yazısında; Söz konusu Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi 2016 ada 46 parselde yapılan inceleme neticesinde Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planına yönelik 1/25.000, 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasında kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmadığı, verilen görüş sadece Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı yapımı için verilmiş olup enerji müsaadesi anlamını veya buraya elektrik şebekesi yapılarak elektrik sağlanacağı anlamı taşımaz" denilmektedir.



→ Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-2618598 sayılı yazısında; "Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler sonucunda ilgi yazıda belirtilen planlama alanı üzerinde teşekkülümüze ait bir tesisimiz bulunmamaktadır. Söz konusu saha içine isabet edecek şekilde bir tesisimizin yapılması gündeme geldiği takdirde buna yönelik imar planı tadilatları için gerekli müracaatlar ilgili idarelere yapılacaktır" denilmektedir.

→ Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-79545921-169.99-5738023 sayılı yazısında; "Ekoturizm/Kırsal Turizm Tesis Amaçlı İmar Planı Yapılmak istenen 216 ada 46 parselin eğimli arazide konumlu, taşlık, kayalık, yer yer makilik ve ağaçlık arazi yapısında olduğu ve etrafının orman arazileri ile çevrili olduğu tespitleri yapılmış olup alan yüzeyinde incelenemediği kadarı ile 2863 sayılı yasa kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaz kültür varlığına rastlanmadığı, müdürlüğümüzün arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu alanın 2863 sayılı yasa kapsamında ilan edilmiş herhangi bir kentsel, arkeolojik, tarihi sit alanı veya koruma alanı sınırları içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, Antalya İli Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesis Amaçlı İmar Planı yapılmak istenen 216 ada 46 parselin planlamasında 2863 sayılı yasa açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak 2863 sayılı kanunun 3. Ve 4. Maddesi kapsamında uygulamalar sırasında 2863 sayılı yasa kapsamına giren herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların ivedilikle durdurularak ilgili kurumlara haber verilmesi gerekmektedir" denilmektedir.

→ Karayolları Genel Müdürlüğü 13. Bölge Müdürlüğü'nün 15.08.2024 tarih ve E.10097279-754/1600752 sayılı yazısında; "İlgili alan, mevcut ve tasarlanan yol güzergahlarımız dışında kaldığı için Eko Turizm-Kırsal Turizm Tesis Alanı Amaçlı İmar Planı yapılmasında bölge müdürlüğümüzce sakınca yoktur" denilmektedir.

→ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-754-10475392 sayılı yazısında; "Bahse konu alan, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi gereği incelenmiştir. Buna göre alanın 383 sayılı KHK gereği ilan edilen özel çevre koruma bölgeleri ve 2863 sayılı kanuna göre ilan edilen doğal sit alanı sınırları dışında bulunduğu tespit edilmiştir. İlgili yazı ve ekleri ÇED Yönetmeliği kapsamında incelenmiştir. Bilindiği üzere, ÇED süreci gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetlere uygulanmakta olup, imar planı kapsamında gerçekleştirilmesi planlanan faaliyetler ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirilmektedir. Bu nedenle imar planına konu alanda ÇED Yönetmeliği'nin Ek-1 veya Ek-2 Listesi'nde yer alan faaliyetlerin projelendirilmesi halinde yatırıma başlamadan önce ÇED Yönetmeliği uyarınca "ÇED olumlu" veya "ÇED gerekli değildir" kararı alınmadan faaliyete başlanmaması gerekmektedir. Diğer taraftan ÇED Yönetmeliği kapsamı dışında yer alan faaliyetler ile ilgili ÇED Yönetmeliği muafiyetine ilişkin başvuruların yine yatırıma başlanmadan önce İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir. Bakanlığımızca onaylı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu alan "Tarım Alanı" kullanımında kalmaktadır. Plan hükümlerinin "9.21.2 Eko- Turizm Alanları" kapsamında, yapılması istenilen "Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesis Alanı" amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerin; 1/100.000 Ölçekli ÇDP'nin "9.21.2.4" no.lu hükmü uyarınca Eko-Turizm olarak belirlenebilecek alanlarda uygulama öncesi toplam alan büyüklüğünün en az 15.000 m² olması ve "9.21.2.2" no.lu hükmü uyarınca öncelikle imar planını onaylamaya yetkili idareye başvurulması gerektiği, söz konusu parsel 1/100.000 ölçekli ÇDP'de "Tarım Alanı" kullanımında kaldığından başta Tarım ve Orman Bakanlığı/İl Müdürlüğü olmak üzere ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri ve 1/100.000 ölçekli ÇDP'de değişikliğe gerek kalmaksızın ilgili idaresince yürütülebileceği, ancak tarım alanlarında turizm tesislerinin niteliklerine ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olan, ekolojik yapı ile bütünleşik kırsal turizm tesisleri dışında turizm amaçlı imar planı çalışmalarının yürütülemeyeceği hususunda gereğini ve bilgilerinizi rica ederim" denilmektedir.

→ Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarih ve E-43278805-622.01-2913-19550 sayılı yazısında; "Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parsel için; ilçe sınırları içerisinde bulunan onaylı planlardan, şahıslarca yapılan münferit planlamalar dışında kalan, kamu kurum ve kuruluşları tarafından ülke ve bölge ihtiyaçları gözetilerek genel ihtiyaçlar için yapılan (nazım imar planı, OSB vb.) onaylı planlar içerisinde, talep içeriğine uygun kullanıma açık alan bulunmamaktadır. Talep konusu alana sınır konumunda onaylı herhangi bir imar planı ve köy yerleşik alan sınırı bulunmamaktadır" denilmektedir.

→ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-88977526-230.04.02.15146784 sayılı yazısında; "Söz konusu parselin büyük ova koruma alanı dışında kalması sebebiyle bahse konu talep 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilmiştir. Söz konusu 16.461,27m² alan sahip tarla vasıflı taşınmaz Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak sınıflandırılmıştır. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik'in 12. Maddesinin 5. Fıkrası kapsamında Antalya İli, Alanya İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 216 ada 46 parsel numaralı 16.461,27m² Kuru Marjinal



Tarım Arazisinde “Ekoturizm/ Kırsal Turizm Tesisi Amaçlı İmar Planı” yapılmak üzere tarım dışı kullanım talebi, 5403 sayılı kanunun 13. Maddesi kapsamında yazımız ekinde bulunan “Valilik Makamının Olur’u” ile uygun görülmüştür. Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik’in 12. Maddesinin 8. Bendi hükmü gereğince, sahanın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi halinde 5403 sayılı kanun kapsamında yeniden başvuru yapılması kayıt ve şartıyla söz konusu talep uygun görülmüştür” denilmektedir.

→ Antalya İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün bila tarih ve E-71521351-308.99-5552317 sayılı yazısında; “Söz konusu taşınmaz 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi veya Turizm Merkezi içerisinde kalmamakta ve anılan alanda Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir. Bununla birlikte, yürütülecek olan plan çalışmaları kapsamında taşınmazın bulunduğu alana ilişkin üst ölçekli planların “Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı’na” ilişkin plan hükümlerine uyulması ve imar planı hükümlerine, 2364 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğuna ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği hususunda bilgilerinizi rica ederim” denilmektedir.

→ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü’nün 14.08.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E.2969764/29444 sayılı yazısında; “İlgi yazınız ve ekleri tarafımızca incelenmiş olup yazımız ekinde yer alan haritada görülebileceği üzere, planlama alanı ile kuruluşumuza ait 40 inç çapında inşaat aşamasında olan Manavgat-Alanya-Gazipaşa-Anamur Doğal Gaz İletim Hattı (DGİH) arasında en yakın yaklaşık 32 metre mesafe bulunduğu tespit edilmiştir.” İfadesine yer verilerek boru hattı ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önüne geçilmesi amacıyla yazıda detayları verilen teknik emniyet kriterlerine uyulması kaydıyla söz konusu imar planı çalışmasının sınırları belirtilen alanda yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

→ Milli Emlak Müdürlüğü’nün 16.08.2024 tarih ve E-70897502-305-99-10197201 sayılı yazısında; Söz konusu imar planına konu taşınmazın mülkiyetinin hazine ile ilgisi olmadığından ilgili mevzuat hükümleri uyarınca plan yapılmasında kurumumuz açısından sakınca yoktur” denilmektedir.

→ Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü’nün 24.10.2024 tarih ve E-41448499-045.01-203314 sayılı yazısında; görüş sahası ve yakın çevresinde içme suyu tesisi bulunmadığı, bölgede kısıtlı olan su kaynaklarının miktarı açısından su sıkıntıları görüldüğü ve yaz aylarında su arında azalmalar yaşandığı gerekçesiyle kurum tarafından su arzının sağlanamayacağı ifade edilmekte, ilave olarak 0,10 emsal ve 2 kat yapılaşma koşuluyla belediye hizmet alanı (ASAT) olarak 1000 m² alan ayrılması talep edilmektedir.

→ EÜAŞ Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü’nün 06.08.2024 tarih ve E-42496722-199[199]-113419 sayılı yazısında; “İlgi yazı ile göndermiş olduğunuz Alanya İlçesi Kayabaşı Mahallesi 216/46 parselin İşletme Müdürlüğümüz uhdesindeki tesisler ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır” denilmektedir.

→ İlçe Sağlık Müdürlüğü’nün 23.08.2024 tarih ve E-32165959-367-252006009 sayılı yazısında; “Sağlıklı içme suyu temini, atıkların ilgili mevzuatlar çerçevesinde bertarafının sağlanması ve her aşamada; mer’i mevzuat, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Konunu 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu hükümlerine uyularak, çevre ve toplum sağlığının korunmasına yönelik gerekli her türlü tedbirlerin alınması kaydıyla anılan yerde “Konut ve Turizm” amaçlı olarak planlanması ve nazım imar planı ile uygulama imar planı çalışması yapılmasında çevre ve insan sağlığı açısından herhangi bir sakıncanın olmadığı görülmektedir” denilmektedir.

→ Çevre Şehircilik Genel Müdürlüğü’nün 21.11.2024 tarihinde onayladığı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporundaki sonuç ve öneriler bölümüne ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

SONUÇ VE ÖNERİLER

* Rapor Yer Bilimsel Etüt Bilgi Sistemine (YERBİS) 24001207103238 no’lu barkod numarası ile işlenerek, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) nın 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelge formatına (Format-3) göre hazırlanmıştır. İnceleme alanının genel eğim aralığı %0-70 olarak belirlenmiştir. İnceleme alanında hâkim eğim yönü Kuzeydoğu yönünden Güneybatı yönünde doğrudur. İnceleme alanının en yüksek kotu 788 metre ve en düşük kotu ise 738 metre olarak ölçülmüştür. Alanımızın orta kesimlerinde eğim aralığı %0-20 olup, güney ve kuzey kısımlarda topoğrafik yükselme nedeniyle eğim aralığı yer yer %60-70 aralığına çıkmaktadır. Ayrıca inceleme alanında kazı yapılmış şevli alanlar ve dolgu alanlar mevcut olup doğal morfoloji bozulmuştur. İnceleme alanı “Yumuşak-Düşük-Orta-yüksek ve Çok Yüksek Eğimli Alanlar” olarak değerlendirilmiştir.



* İnceleme alanı için yapılan arazi çalışmalarında, hâkim litolojiyi, Permien yaşlı, Sugözü fm (Pzş) dahilindeki kahverengi-yeşil renkli, çok ayrılmış Şist birimler oluşturmaktadır. Ayrıca Üst Permien yaşlı Cebireis fm (Pzmr) dahilindeki koyu gri, gri, siyah ve kül renkli, orta tabakalı, kalsit damarlı Kireçtaşı birimler ise alanımızı doğu, batı ve güney kısımlarında uyumsuzlukla Permien yaşlı, Sugözü fm (Pzş) dahilindeki kahverengi-yeşil renkli, çok ayrılmış şist birim üzerinde bulunmaktadır. Bu birimler üzerinde kalınlığı lokal olarak değişkenlik gösteren doğal dolgu malzeme olarak tanımladığımız, kırmızı-kahve renkli, köşeli çakıllı, killi birim örtü birim karakterinde bulunmaktadır.

* İnceleme alanında açılan jeoteknik amaçlı sondaj kuyularında incelenen derinlik boyunca araştırılan 8,00 metre derinlikte yeraltı suyunun varlığı tespit edilmemiştir. İnceleme alanı içerisinde yüzey suları olarak aktif halde dört mevsim akış gösteren herhangi bir dere, çay vb. bulunmamaktadır. Ancak inceleme alanımızda yüzey sularının oluşturduğu kuru suyolları ile mevsimsel akış gösteren ufak çaplı suyolları bulunmaktadır. Yapı temel alanlarında yapılacak detaylı zemin etüdü verilerine bağlı olarak drenaj yapıları ve gerekli mühendislik önlemleri DSİ görüşü doğrultusunda proje müellifi tarafından alınmalıdır.

* İnceleme alanında yeraltı suyunun yüksek olması sonucu lokal olarak oluşabilecek sıvılaşma riskleri, projeler için yapılacak olan zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak değerlendirilip, oluşabilecek risk faktörlerine karşı gerekli mühendislik önlemleri proje müellifleri tarafından alınmalıdır. İnceleme alanındaki yapılaşma esnasında yapılar için temel tipi, temel boyutu ve derinliği; bu alanlardaki yapı temellerinde yapılacak detaylı zemin etütleri verilerine göre belirlenen birimlerin mühendislik parametreleri bağlı olarak belirlenmeli ve proje müellifi tarafından gerekli mühendislik önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

* İnceleme alanının yerleşime uygunluğu 1 kategoride tanımlanmış olup; Önemli Alan 2(ÖA-2): Kütüphane Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından başlığı altındaki; Önemli Alanlar -2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Açısından Sorunlu Alanlar kategorisinde değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk 1 kategoride değerlendirilmiş olup, inceleme alanındaki zemine bağlı önlemlerin yanında özellikle güncel DSİ görüşü kapsamında gerekli önlemler de planlama öncesinde ayrıca alınmalıdır.

* İnceleme alanı için 18.03.2018 gün ve 30364 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan "Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Parametreleri Hakkında Bakanlar Kurulu Kararı" ile 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" çerçevesinde inceleme alanının alanında en düşük yerel zemin sınıfı olan "ZC" ve Deprem Yer Hareketi Düzeyi "DD-2" olarak alınmış ve Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması (<https://tdth.afad.gov.tr>) kullanılarak noktasal olarak "PGA 475" (475 yıllık tekrarlama periyodu için en büyük yer ivmesi) ve "PGV 475" (475 yıllık tekrarlama periyodu için en büyük yer hızı) değerleri "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, 2018" esaslarına göre; standart deprem tasarım yer hareketi(DD-2) için; en büyük yer ivmesi değeri "PGA 475= 0,206", en büyük yer hızı ise "PGV 475= 8,790 cm/sn" değeri olarak belirlenmiştir.

6. PLANLAMA KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç ve kurum görüşleri ile birlikte Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 9.21.2 Eko-Turizm Alanları maddesinde belirtilen koşullar ve onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlanmıştır.

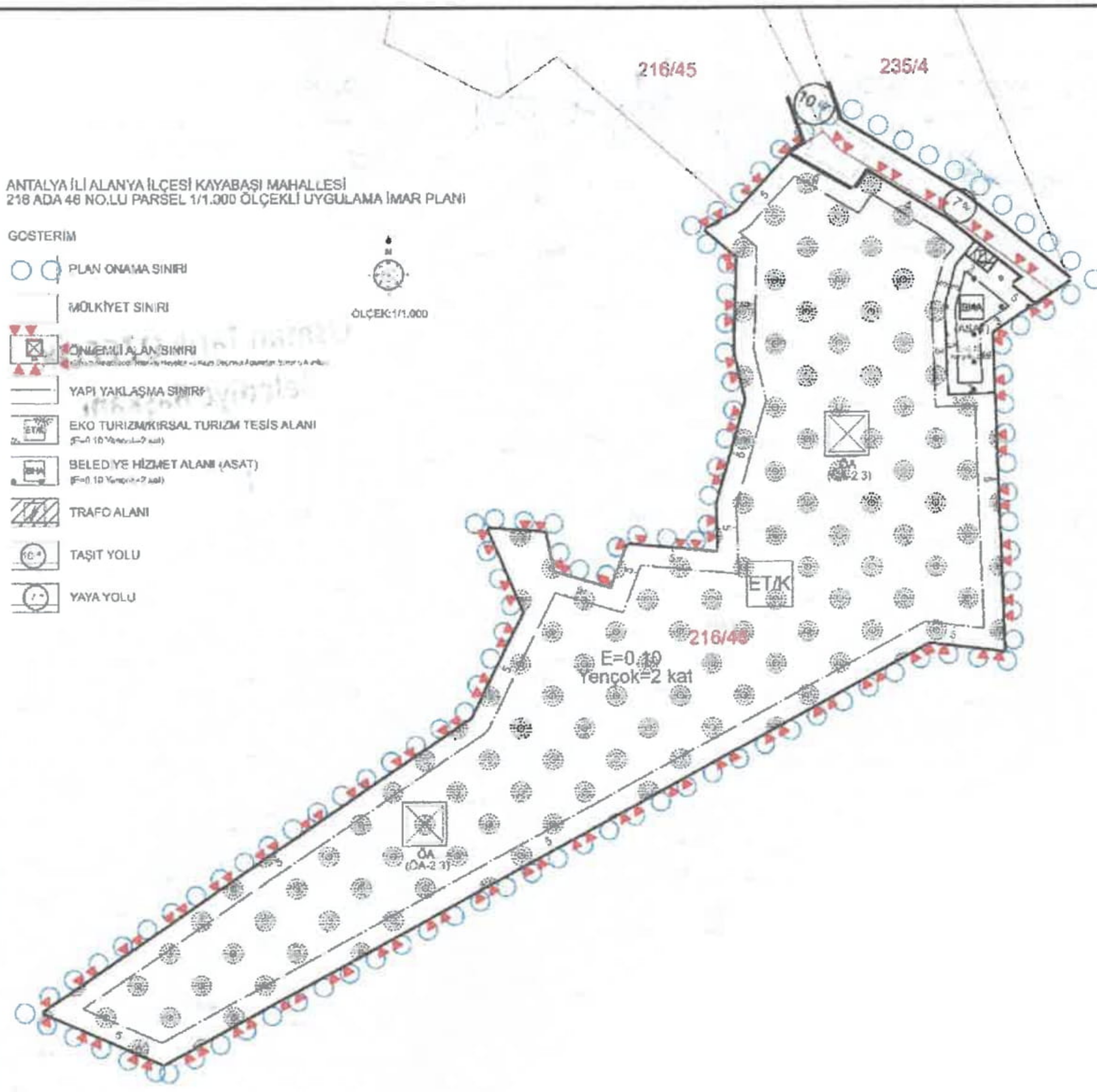
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifiyle onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planından gelen alan kullanım kararları korunmuş, ölçeği gereğiyle gösterilmeyen ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planında ASAT kullanımlı belediye hizmet alanında kalan 40m² yüzölçümlü trafo alanı plana işlenmiştir. Böylelikle söz konusu alan içerisinde 15.730,453 m² yüzölçümlü Eko-turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı, 500 m² yüzölçümlü ASAT kullanımlı Belediye Hizmet Alanı ve 40m² yüzölçümlü trafo alanları planlanmıştır. Planlanan Eko-turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanında trafo ve belediye hizmet alanı olarak planlanmış cephelerden 3 metre geriye kalan tüm cephelerden ise 5 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. ASAT kullanımlı Belediye Hizmet Alanında ise yoldan 5 metre geriye kalan cephelerden ise 3 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. İmar planı teklifine konu alanın bütününde yapılaşma koşulu ise E=0.10 Yençok=2 kat olacak şekilde belirlenmiş ve plan üzerinde gösterilmiştir. Söz konusu alanda üst ölçekli plan olan nazım imar planından gelen ulaşım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olduğu gibi plana aktarılmıştır.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ
218 ADA 48 NO.LU PARSEL 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- ⊠ ONİLEMLİ ALAN SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ETK EKO TURİZM/KIRSAL TURİZM TESİS ALANI
(F=0,10 Yemcek=2 kat)
- BEA BELEDİYE HİZMET ALANI (ASAT)
(F=0,10 Yemcek=2 kat)
- TRAFO ALANI
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU



PLAN NOTLARI

1. Bölünüm Aşamaları içerisinde, Türkiye Topraklarının Niteliklerine Göre Yönelimlik hükümlerine uygun olan ekolojik yapı ile bütünlüklü kentsel tarım alanları ile bunlara hizmet veren spor tesisleri, sahil önlemleri ve gerekli sosyal donatı alanları yer alabilir. Bu alanlarda yer alacak konaklama tesislerinin niteliklerine ilişkin yönermelik uyarınca "Kırsal Turizm Tesisleri" olarak belirlenmelidir.
2. Yapılacak yapılarla doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
3. Planlama alanında uygulamalar ada bazında yapılacaktır. Alanın toplam yüzölçümünün en az %30'lık bölümü yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
4. Planlama alanında minimum 1000 m² 30.000 m²'dir.
5. Planlama alanında yapılacak konutların F=0,10 Yemcek=2 katdır.
6. Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarında konaklamaya uygun yer alanmaz. Bodrum katı yapıldıktan sonra ve altına inşaatları yapılmayacak şekilde yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum katı sadece ota yapıldıktan sonra yer alabilir.
7. Planlama alanında yer alacak tarım alanları kısıtlı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat yapıları ve her türlü yapılar yerleştirilerek konaklama tesisleri kurulamaz.
8. Konaklama tesisi için gerekli olan alanın açma ve parçalanma durumu sonucunda ruhsat tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde kısıtlı ve tarım alanlarından alınacak tarım alanları, Beleş, Ağlı, İncesine, İbraz, Edirnek ve bu plan hükümlerinin yetkili idare tarafından belirlenen alanlar olacaktır.
9. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan ve plan ile onaylanan donatı alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
11. 5491 Sayılı Kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan bula yönetmeliklerinin ilgili hükümleri geçerlidir.
12. "Alet Bölgesinde yapılacak yapılar" hükümleriyle "Yönermelik" hükümleri geçerlidir.
13. Su Havaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bulaşmaya Karşı Korunması Hakkında Yönermelik ve Sıkak Alanlarda Kurulması Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Rüzgarlılık, deprem, sel, çarpma, binlerce ve yalınım, TSE ve yönermelik hükümleri geçerlidir. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, teknik ve işleme göre yürürlükte bulunan, büyük, yönetmelik, bulaş ve standartlar uygulanır. Bu plan onayından sonra yürürlükte bulunan, büyük, yönetmelik, bulaş ve standart ve teknik metinler ve ya mevzuatta değişiklikler de planlama aşamalarında plan değişikliği gerek kalmazsa geçerli olacaktır.
15. Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 21.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planı İhtisaz Raporu ve İhtisaz Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. İl Alet ve Alet Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih ve E-8954223-8/2 01.04.04-1039577 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01.1549089 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-89404551 045.99/045.99-4453615 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. TEİAŞ 18. Bölge Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-47500675-622.02-2618598 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-30219522-754 10475392 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
21. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-88877526-230.04.02-15146784 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-71521351-308.05-5552317 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. BOTAŞ Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih ve 35757347-405.02.09-E-2969764/29444 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
24. Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve E-41448499-045 01-194003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
25. İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-32168359-367-252006009 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
26. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bula tarih ve E-75545921-169 99-5738023 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
27. Burada belirtilmeyen hususlardır:
- * Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı kararı ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanan Antalya-Burdur-Kırsal Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Dönüşüm Planı, plan hükümleri geçerlidir.
- * Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022-537 sayılı karar ile onaylanan Alanya İlçe 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümleri geçerlidir.
- * 22.10.2022 tarih ve 31996 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- * 03.07.2017 tarih, 30133 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şekil 6: Teklif 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

ERKAN DEMİRCİ

Şehir ve Bölge Plancısı (YTÜ)

Kadipaşa Mah. Hayatı Hissesi Cad. Divriye İşh.
No:3 / 110 ALANYA / 0242 513 01 36
E-mail: ertugrul@erandemirci.com.tr
Dış No: 2385 / Büro Tescil No: 071048
Ada Sicil No: 1649 Alanya V.D. 134 84

Emine AKSOY ÇÖLEMEN
Şehir Plancısı



Özlem Saltan ABİTOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 03/06/2025 Tarih
...112... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

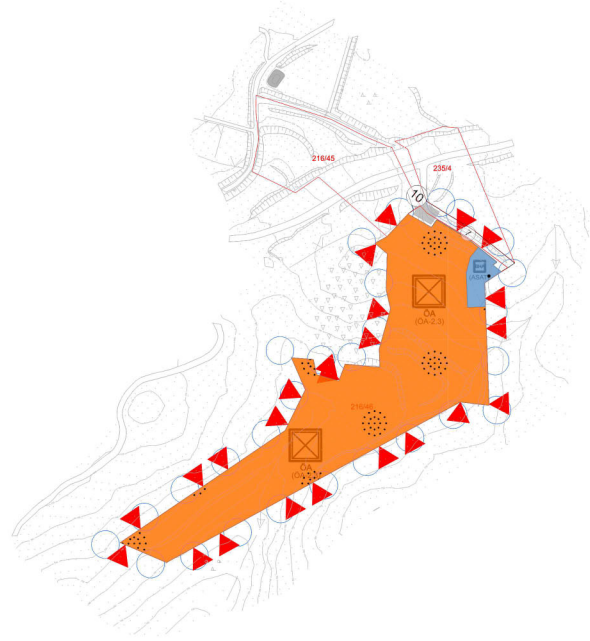
Osman Tarık OZCELİK
Belediye Başkanı



10.03.2025/207 SAYILI BBMK İLE ONAYLI 1/5000 NİP.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KAYABAŞI MAHALLESİ 216 ADA 46 NO.LU PARSEL 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM



PLAN NOTLARI

1. Turizm Alanları içerisinde; Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin 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.
2. Yapılacak yapılarda doğal yapı ve geleneksel mimari dokunun korunması sağlanacaktır.
3. Planlama alanında uygulamalar ada bazında yapılacak, alanın toplam yüzölçümünün en az %30'luk bölümü yapı yapılmayacak şekilde açık alan olarak kullanılacaktır.
4. Planlama alanında minimum ifraz şartı 10.000 m²'dir.
5. Planlama alanında yapılaşma koşulları E=0.10 Yençok=2 kattır.
6. Planlama alanında en fazla bir bodrum katı yapılabilir. Bodrum katlarda konaklama üniteleri yer alamaz. Bodrum katta yalnızca bakım ve işletme ihtiyaçlarını karşılayacak üniteler yer alabilir. Aynı yapılar olarak düzenlenen konaklama birimlerinde bodrum kat sadece ana yapıda yer alabilir.
7. Planlama alanında 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.
8. 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 İşletmesi Belgesi ilgili idaresine ibraz edilecek ve bu plan hükmünün yetkili idare tarafından takibi ve denetimi yapılacaktır.
9. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan ve plan ile öngörülen donatı alanları kamu eline geçmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
10. 3194 Sayılı İmar Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
11. 5491 Sayılı Kanunla değişik 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna istinaden çıkarılan tüm yönetmeliklerin ilgili hükümleri geçerlidir.
12. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
13. Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik ve Sulak Alanlarda Korunması Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
14. Yürürlükteki, deprem, sığınak, otopark, binalarda ısı yalıtımı, TSE vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bu plan ve plan uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ, standart ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
15. Alana ilişkin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 21.11.2024 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

16. İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarih ve E-49542229-952.01.04.04-1039577 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
17. Tarım ve Orman Bakanlığı 6. Bölge Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve E-25211252-278.01-1549689 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
18. Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-89404551-045.99[045.99]-4453615 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
19. TEİAŞ 19. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-42500675-622.02-2618598 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-30219522-754-10475392 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
21. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-88977526-230.04.02-15146784 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
22. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-71521351-308.99-5552317 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
23. BOTAŞ Doğal Gaz İletim 1. Bölge Müdürlüğü'nün 14.08.2024 tarih ve 55757347-405.02.99-E.2969764/29444 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
24. Antalya Su ve Atıksu İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 29.08.2024 tarih ve E-41448499-045.01-194003 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
25. İlçe Sağlık Müdürlüğü'nün 23.08.2024 tarih ve E-32165959-367-252006009 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
26. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-79545921-169.99-5738023 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
27. Burada belirtilmeyen hususlarda;
* Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan hükümleri geçerlidir.
* Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.06.2022-532 sayılı Kararı ile Onaylanan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, plan hükümleri geçerlidir.
* 22.10.2022 tarih ve 31996 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
* 03.07.2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Kayabaşı Mahallesi
Ada/Parsel :216 ada 46 parsel
Ölçek :1/1000
Alan m² :16.892,87 m²

Alanya Belediye Meclisinin 03.06.2025 tarih ve 118 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parselin “Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı(ASAT), Trafo Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak planlıdır.

Kayabaşı Mahallesi 216 ada 46 parselin Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 206 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kayabaşı Mahallesi 216 Ada 46 Parselin Eko Turizm/ Kırsal Turizm Alanı, Belediye Hizmet Alanı(ASAT) ve yol olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.03.2025 tarih ve 207 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları 18.03.2025-17.04.2025 tarihleri arasında 30 gün süre ile askıda kalmış olup askı süresi içerisinde plana herhangi bir itiraz yapılmamıştır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; “15.730,453 m² yüzölçümlü Eko-turizm/Kırsal Turizm Tesis Alanı, 500 m² yüzölçümlü ASAT kullanımlı Belediye Hizmet Alanı ve 40 m² yüzölçümlü trafo alanları planlanmıştır. Plan teklifine konu alanın bütününde yapılaşma koşulu E=0.10 Yençok=2 kat olacak şekilde belirlenmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 01.07.2025

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.