



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

Sayı : 90852262-301.03-E.929
Konu : Alanya İlçesi, Fığla Mahallesi UİP
revizyonu

05.04.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 07.03.2017 gün ve 71 sayılı; 12.07.2016 tarih ve 182 sayılı kararları ile AKVKBK'nun 24.01.2017 tarih ve 5801 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı,
- 1/1000 ölçekli UİP. fotokopisi,
- Plan açıklama raporu,
- 1/5000 nazım imar planı,
- Kurul kararı.

Uygun görüşle arz ederim.
05.04.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

05.04.2017

e-imzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Meclis Katibi : MEHMET KULA	Dönemi	Karar Tarihi
		2017	07-03-2017
		Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
		71	1

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.03.2017 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünce 24.01.2017 tarih ve 5801 sayılı kararı ile uygun bulunan Alanya İlçesi Fıgla Mahallesi Bir Kısım Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebi komisyon üyeleri tarafından Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.01.2017 tarih ve 5801 sayılı kararındaki şekliyle oy birliği ile kabul edilmiş olup, komisyon kararı Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu, söz konusu talebin komisyondan geldiği şekliyle kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
07.03.2017 Tarih ve 71 nolu Meclis Kararı
20.03.2017 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararı Tarihine 71

ASLI GIBİDİR
23/03/2017
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

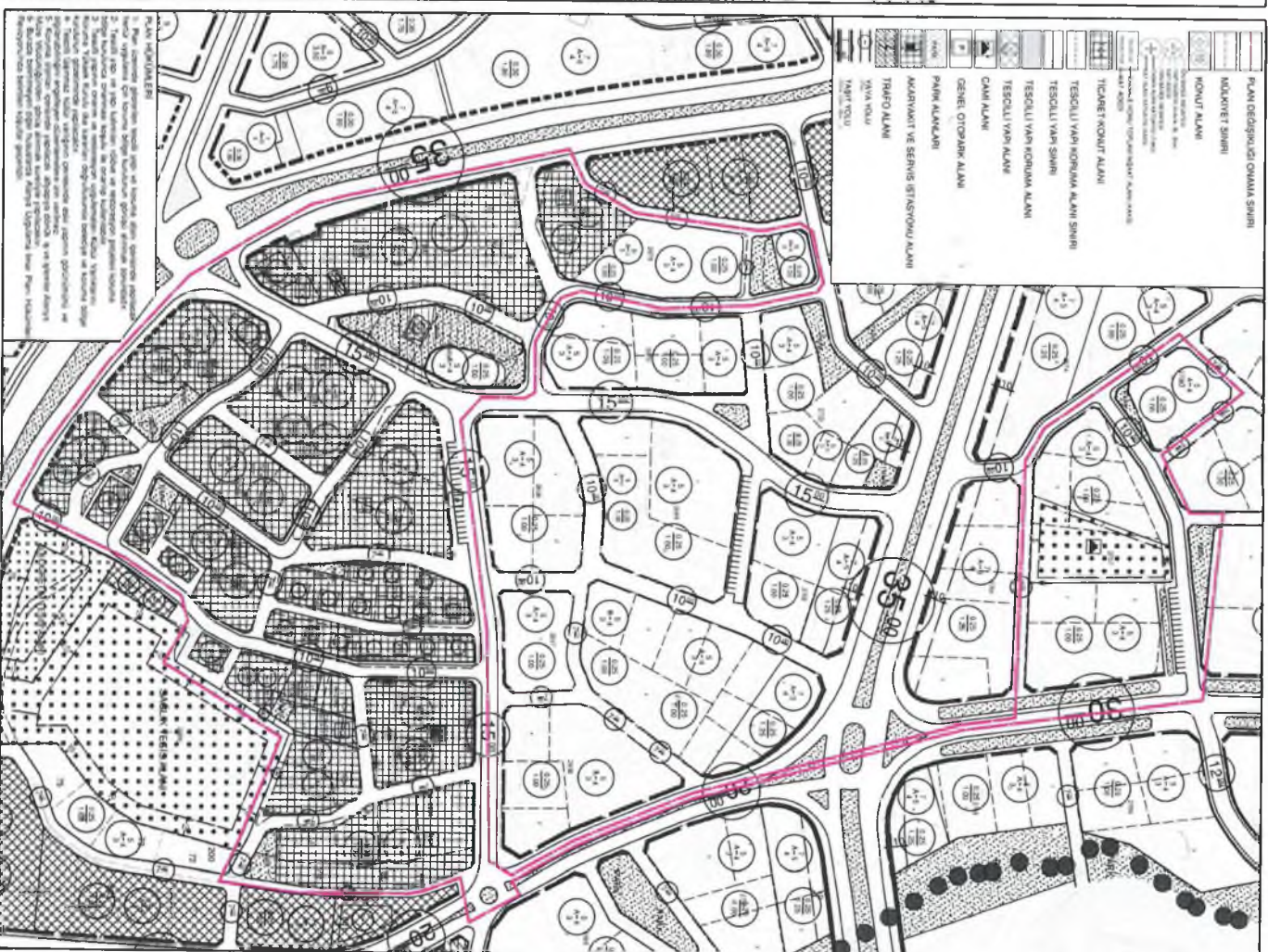
Kemal SARIOĞ
Araştırmacı

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ
Mehmet İsmail FOKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007 117047/2007

İlkay SATILMIŞ
İmar Yazı İşleri Müdürü

ASLI GIBİDİR

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ FIĞLA MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Fığla Mahallesi'nin güney kesiminde O28-D-21-A-2A, O28-D-21-A-2B, O28-D-16-D-3D ve O28-D-16-D-3C no'lu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında, Keykubat Bulvarı kuzeyi, 30 m'lik Cadde kuzeyi ve Nazmi Hacıkadıroğlu Caddesi güneyinde bulunmaktadır. Plan tadilat teklifine konu alan yaklaşık 11 hektarlık alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Uygulama plan tadilat teklifine konu alan Fığla Mahallesi sınırları içerisinde Keykubat Bulvarı kuzeyi, 30 metrelik cadde kuzeyi ve Nazmi Hacıkadıroğlu Caddesi güneyinde yer almaktadır. Alanya merkez mahallelerinde yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış ve batıda kentin topografyasının da elvermemesi nedeniyle kent özellikle doğu yönünde bir gelişim potansiyeli içerisine girmiştir. Fığla Mahallesi de doğu yönlü gelişim aksı üzerinde Çevre yolu doğusunda ilk sırada yer almaktadır. Mahalle büyük oranda yapılaşmasını tamamlamıştır. Fakat gerek imar problemleri sebebiyle gerekse topoğrafik sebeplerden ötürü yüksek çıkan ilk yatırım maliyetleri sebebinden dolayı Fığla Mahallesi genelinde boş parseller bulunmaktadır. Ayrıca alan çevresinde Alanya Devlet Hastanesinin hizmetvermesi, Keykubat Bulvarına ulaşımın kolay olması ve fiili olarak bulvar kenarı olması sebebi ile hem ticari yer seçimlerinin hem de konut yer seçimlerinin ilgisini arttırmaktadır. Ayrıca mahalle içlerinde hastanenin varlığı ve Cıkıllı mahallesine çevre yolu dışında alternatif ulaşım aksının bu alandan geçiyor olması nedeniyle perakende ticaret birimleri, depolar, günlük ihtiyaçlara cevap veren ticari birimlerde bu alanda yer seçmiştir. İlerleyen dönemlerde var olan ticari aktivitelerin yükselmesi, bulvarın ve Cıkıllı mahallesine bağlanan yolun önemini artırması ve gelişme dinamiklerinin de etkisiyle ticaret alanlarına olan talebin artması beklenmektedir. Bölgede ortaya çıkacak ticaret talebinin karşılanması, mahalle bazında ibadet alanı eksikliğinin giderilmesi, koruma alanı ile alakalı imar problemlerinin çözülmesi amacı ile nazım imar planı tadilat teklif dosyası hazırlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanmış ve ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanlarda uygulama imar planı kapsamında bölgede 3194/18. Madde uygulaması yapılmış ve tapuda tescil edilmiştir. Plan teklifine konu bölge yaklaşık 11 hektarlık bir alandır ve 70 adet taşınmaz kaydı bulunmaktadır. Alan bütününde plantadilatına konu taşınmazların 17âdetinde yapılaşma bulunmamaktadır. Alan bütününde taşıt yolları asfalt kaplama yollardır. Alan çevresinde çalışmakta olan Devlet hastanesi, Keykubat Bulvarı üzerinde büyük perakende mobilya zincirlerine ait mağazalar, hastaneye hizmet veren eczaneler bulunmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

35 m'lik cadde doğusuna baktığımızda otopark alanının konut ve park alanına dönüştürüldüğü gözlemlenmektedir. Bu değişikliğin düzenlenmesi esnasında, koruma alanı içerisinde bulunan vatandaşın 2680 ada 2 parseldeki hissesinden kazandığı inşaat emsalini kullanamadığı, koruma kurulu ve belediye arasındaki mahkemelerin sonuçsuz kalması sebebi ile vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi amaçlı olarak, korunacak yapının tamamen park alanında bırakılması, buna istinaden, onaylı uygulama imar planındaki otopark alanından, vatandaşın hissesi miktarmca konut alanı düzenlenerek, mağduriyetin giderilmesi düşünülmüştür. Ayrıca bu alanın bir kısmı da 2680 ada 2

parselin doğusunda yer alan taşınmazı ile birleştirilmiş, ayrıca 15 metrelik taşıt yolunda düzenleme yapılmıştır.



Onaylı uygulama imar planı

Teklif uygulama imar planı

Plan tadilat alanının en batısında bulunan iki ticaret adası arasından geçmekte olan 10 m'lik yaya aksı; güneyindeki ticaret adasında yapılaşma ve kadastral düzenleme daha uygulanabilir olması amacı ile düzenlenmiş, Keykubat Bulvarına dik bağlanan bir taşıt aksı haline getirilmiştir.



Onaylı uygulama imar planı

Teklif uygulama imar planı

Akaryakıt alanından başlayarak hastane kenarından geçen ve koruma alanı güneyinden 15 m'lik taşıt aksına bağlanan yeni bir taşıt aksı alanının ticari aktivitelerinin yükünü kaldırabilmesi amacıyla düzenlenmiştir. Hâlihazırda hastane kavşağından itibaren taşıtların yoğun olarak kullandığı bir güzergâh olan bu yol mevcut imar planlarında yaya aksı şeklindedir. Daha verimli kullanılması, kaldırım düzenlemelerinin yapılması, yol işaretçilerinin konumlanması, bakımların düzenli yapılmasının sağlanması, ticaret kullanımlarına daha düzenli hizmet vermesi amacı ile 10 m'lik taşıt aksı şeklinde, alan içerisinde ring olarak düzenlenmiştir. Tekrar bu ringe bağlanan 10 m'lik taşıt aksları, planlama alanı güneyinde, adaların hizmet alabilmesi amacıyla düzenlenmiştir. Mevcut kadastral yol boşluklarının kullanıldığı bu taşıt aksları ile alan içerisinde ulaşım rahatlatılmıştır.



Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alan içerisinde 2686 ada 1,2,11 ve 12 numaralı parsellerde onaylı planda yer alan bloklar kaldırılmış ve toplam inşaat alanı değiştirilmeksizin ayrıık nizam konut alanı yapılaşma koşulu getirilmiştir. Yapılaşma koşulu toplam inşaat alanları hak kaybına uğramamaları açısından söz konusu parsellerin içerisinde TİA (toplam inşaat alanı) ve kat yükseklikleri işlenmiştir.



Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

2692 adanın doğusundan geçmekte olan 7 metrelik yaya yolu söz konusu yolun fiili durumda taşıt yolu olarak kullanılıyor olması ve Alanya Devlet Hastanesine ulaşım sağlaması nedeniyle söz konusu yol onaylı nazım imar planında olduğu gibi uygulama imar planında da 10 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Ayrıca 2692 ada ve 2691 ada arasından geçmekte olan yaya yolu genişliği 7 metre iken ulaşımın yeniden düzenlenmesi ile 5 metreye düşürülmek zorunda kalmıştır. Ayrıca onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak her iki adada konut alanından konut altı ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

Onaylı planda konut alanı içerisinde kalan, ancak trafo parseli olan 784 ada 6 numaralı parsel yoldan cephe alacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alanya belediyesi tarafından projelendirilen ve yapımı düşünülen üst geçidin ayaklarının geleceği alan kaldırımında kalacak şekilde 35 metrelik yol kenarında kaldırım mesafesi arttırılacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

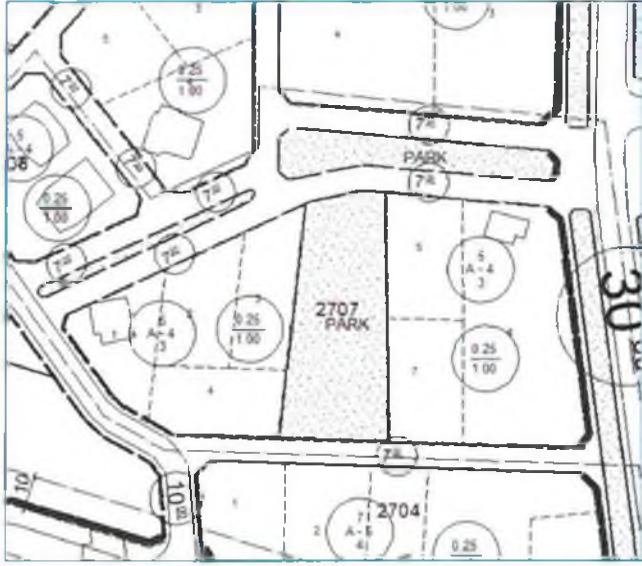


Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

Tadilata konu alan, 30 m'lik cadde kuzeyi ve güneyi şeklinde ikiye bölmek gerekirse; 30 m'lik cadde kuzeyinde, muhtarlık-mahalleli talepleri doğrultusunda, park alanı İbadet Alanı şeklinde düzenlenmiştir. İbadet Alanı olarak önerilen park alanına en yakın cami Alaydın Camii ve Hüseyin Girenes Camii'si dir. Bu camiler uzaklık olarak kuş uçuşu 450 m'den yakın değildir. Planlama alanı içerisinde cami alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla park alanı onaylı nazım imar planında olduğu gibi cami alanına dönüştürülmüştür. Cami alanına ulaşım sağlaması adına 7 metrelik yol ise nazım imar planına uygun olarak 10 metrelik taşıt yolu ve otopark alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Önerilen cami alanı 1/5000 ölçekli nazım imar planından farklı olarak yapılacak caminin kapasitesi de göz önüne alınarak taban alanının arttırılabilmesi amacıyla güneyde parsel daha geniş olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.



Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

2683 adanın batısından geçmekte olan 7 metrelik yol 35 metrelik çevre yoluna dik olacak şekilde ve kuzeydeki 10 metrelik taşıt yolunun devamlılığının sağlanması adına yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca 2683 adanın sağlıklı yapılaşabilmesinin de önü açılmıştır.



Onaylı uygulama imar planı



Teklif uygulama imar planı

2694 ada içerisindeki parsellerin çekmelerden sonra yapı yapacak alanın kalmaması nedeniyle parsellerin yeniden düzenlenmesi adına ada bütününde düzenleme yapılmış adanın ortasında yer alan otopark alanı kaldırılmış ve adanın güneyindeki park alanı arttırılmıştır. 2686 ada içerisinde hastane alanı ile konut alanının birbirinden ayrılabilmesi adına hastane alanı ile konut alanı arasına 3 metrelik ayırıcı nitelikte yaya yolu önerilmiştir.



Onaylı uygulama imar planı

Teklif uygulama imar planı

Tüm bu düzenlemeler ile birlikte alandaki donatı dengesi de gözetilerek planlama alanı içerisinde irili ufaklı park alanlarında düzenleme yapılmış ve alan dağılımları aşağıdaki görüldüğü şekliyle oluşmuştur.

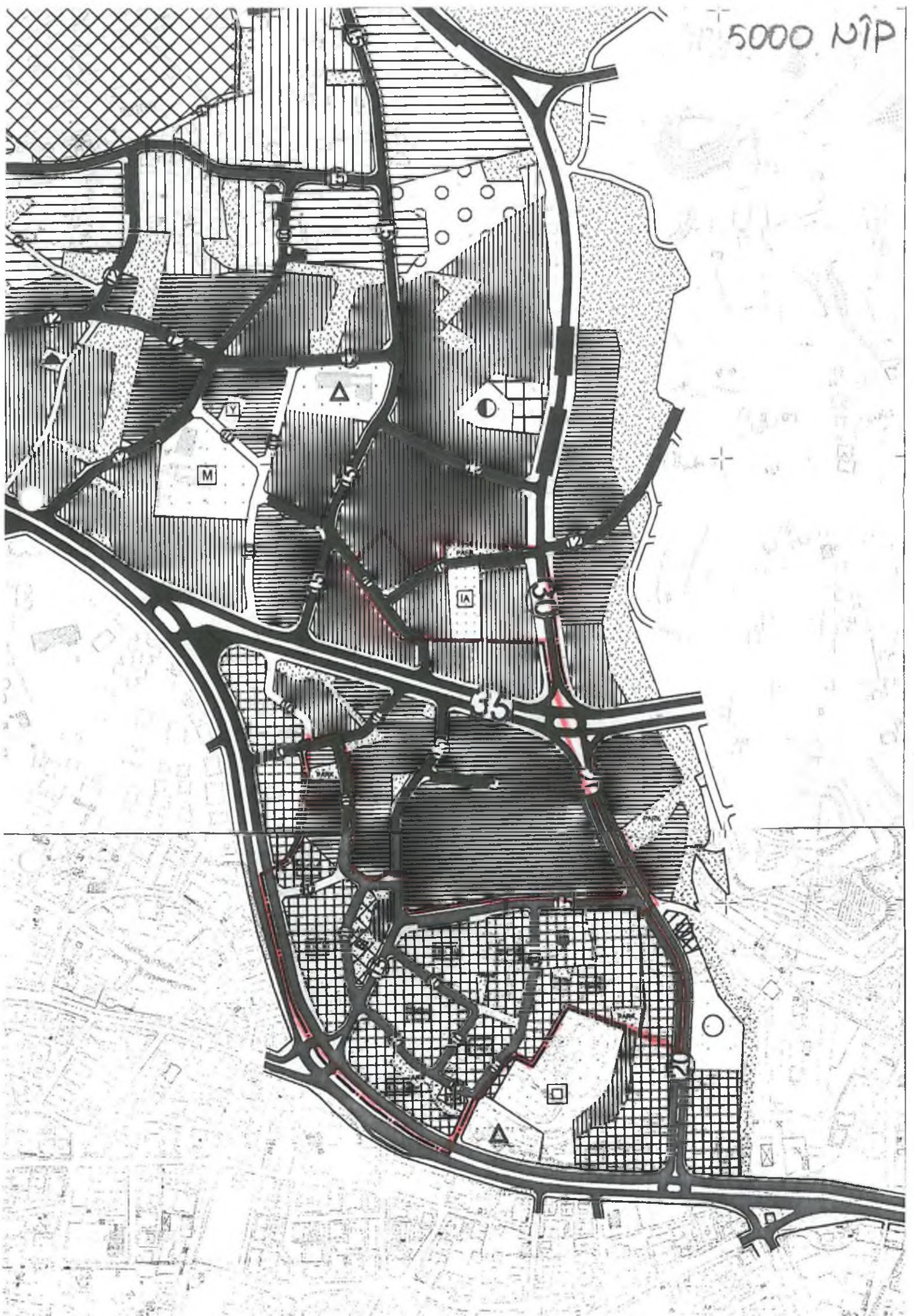
Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Uygulama İmar Planı (m2)	Teklif Uygulama İmar Planı (m2)
Bakım ve Akaryakıt İstasyonu	3205	3205
Konut Alanları	26443	13954
Konut + Ticaret Alanları	30726	43243
Cami Alanı	0	2725
Park Alanları	5665	5103
Trafo Alanı	0	95
Yollar	34224	31938
Toplam Alan	100263	100263

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Sicil Tescil No: 06 40129
Mühür No: 721
Mühür No: 721
Tic. Sicil No: 28 1052540
Tic. Sicil No: 8377
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı: ŞPO: 590
O.C.T.Ü. 1986 23084

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadipaşa Mah. Hayati H. Cad.
Divriği İşhanı No: 31100 ALANYA
Dip. No: 281052540 / Sic. No: 8377
Alanya V.D. No: 281052540 / 773/25032

5000 NIP



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No. : 24.01.2017/167

Karar Tarihi ve No. : 24.01.2017/5801

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 24.04.1995 tarih ve 2513 sayılı kararıyla tescil edilen, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.05.2008 tarih ve 2425 kararıyla da tescilinin devamına karar verilerek koruma alanı belirlenen 2680 ada 2 parselde (eski 1429 ada 2 parsel) yer alan yapı ve koruma alanının da bulunduğu yaklaşık 11 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Alanya Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 06.12.2016 tarih ve 3296-25802 sayılı ve 28.12.2016 tarih ve 3456-27843 sayılı yazıları okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Güllerpınarı Mahallesi, 2680 ada 2 parselde (eski 1429 ada 2 parsel) yer alan tescilli taşınmazın bulunduğu alanda, Alanya Belediye Meclisinin 04.11.2008 tarih ve 178 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği talebi Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.01.2009 tarih ve 2874 sayılı kararıyla uygun bulunmamış, kültür varlığı parselinin koruma alanına yeni kütle yapılmasını içeren ikinci önerisi Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2009 tarih ve 3209 sayılı kararıyla önerilen zemin oturumda BL-2 kat olarak düzeltildiği şekilde uygun bulunmuştur. Söz konusu 02.06.2009 tarih ve 3209 sayılı Kurul kararının iptali istemiyle Antalya 3. İdare Mahkemesinde 2009/1498 Esas nolu açılan davada, anılan mahkemenin 15.04.2011 tarih ve K:2011/293 sayılı kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiş, bu karar doğrultusunda alınan Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.06.2011 tarih ve 5266 sayılı kararıyla BL-4 nizamında yapı yapılmasını öngören plan değişikliği istemi 04.11.2008 tarih ve 178 sayılı Alanya Belediye Meclis kararıyla uygun bulunmuştur. Ancak söz konusu mahkeme kararına karşı açılan temyiz davası sonucu Danıştay 6. Dairesinin 26.03.2012 tarih ve E:7076, K:2012/1268 sayılı kararı ile İdare Mahkemesince alınan kararın bozulması yönünde karar alınmış, Danıştay kararının temyizine ilişkin talep Danıştay 6. Dairesi'nin 23.01.2014 tarih ve E.2014/6410, K:2014/326 sayılı kararı ile reddedilmiş ve mahkeme kararı onanmıştır.

Bu kapsamda, söz konusu alana ilişkin plan değişikliği önerisinin Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2009 tarih ve 3209 sayılı kararıyla uygun bulunan plan değişikliğine göre hazırlanması gerektiği anlaşılmıştır.

Buna göre, Güllerpınarı Mahallesi, 2680 ada 2 parselde (eski 1429 ada 2 parsel) yer alan yapı ve koruma alanının da bulunduğu yaklaşık 11 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği değerlendirildiğinde;



Melike GÜL

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No. : 24.01.2017/167
Karar Tarihi ve No. : 24.01.2017/5801

Toplantı Yeri
ANTALYA

-2-

Tescilli yapı ve koruma alanının Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.05.2008 tarih ve 2425 kararındaki şekliyle işlendiği, tescilli yapı parseli ile koruma alanındaki parsellerin tamamının "Tescilli Yapı Koruma Alanı" olarak tarandığı ve "Park Alanları" kararı getirildiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında sadece "Onaylı Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir." ifadesinin yer aldığı, 2863 sayılı yasanın 8. maddesi doğrultusunda plan hükmü oluşturulmadığı görüldüğünden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarına "Plan üzerinde gösterilen tescilli yapı ve koruma alanı içerisinde yapılacak her tür uygulama için Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmak zorundadır." hükmünün eklendiği; ayrıca alanın koruma alanı olması nedeniyle 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "Koruma alanları içerisinde yapılacak altyapıya dönük iş ve işlemler Alanya Müze Müdürlüğünden görüş alınmak suretiyle yapılacaktır" ifadesinin iptal edildiği şekliyle düzeltilerek uygun bulunduğu (Olumlu), 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin ilgili Belediye Meclislerince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
İMZA

Menke GÜL
Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.H.Sabri
ALANYALI
İMZA

Üye
Prof.Dr. Ziya GENÇEL
(BULUNMADI)

Üye
Prof.Dr.Bilal SÖĞÜT
İMZA

Üye
Esin SERTTAŞ YAREN
İMZA

Üye
Emel BOYACIOĞLU
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Hüseyin UYSAL
Alanya Bld. Tem.
İMZA

BİR KISIM ALANDA NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

- | | |
|---|--|
|  | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI |
|  | TESCİLLİ YAPI KORUMA SINIRI |
|  | TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI |
|  | TESCİLLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI KORUMA ALANLARI |
|  | YÜKSEK YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI |
|  | YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI |
|  | TİCARET-KONUT ALANI |
|  | PARK VE YEŞİL ALANLAR |
|  | İBADET ALANI |
|  | AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI |

PLAN NOTLARI

* ONAYLI NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- PLUM DASTANDE GASTERILAN TOSCUKU YAPTI VE KOLANINA YILGIN
ICERISINDE YAPILANLA NISANINLA UYGUNLUGU IZIN KOLANINA
GOSTERENLERE GASTERILAN TOSCUKU YAPTI VE KOLANINA YILGIN