



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarihli toplantısında gündemin 70. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi 156 ada 4-6-7-8-10-11 parseller, 157 ada 7-12 parseller ile 272 ada 1-2-3 parsellere ve çevresine ilişkin 16219 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı ve bu plan kapsamındaki Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2017 tarih ve 5797 sayılı kararı ile uygun bulunan 156 ada 4,7,8 ve 11 parsellerdeki tescilli yapı grubunun koruma alanı sınırının planlara işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi 156 ada 4-6-7-8-10-11 parseller, 157 ada 7-12 parseller ile 272 ada 1-2-3 parsellere ve çevresine ilişkin 16219 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli İlave ve Nazım İmar Planı ve bu plan kapsamındaki Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2017 tarih ve 5797 sayılı kararı ile uygun bulunan 156 ada 4,7,8 ve 11 parsellerdeki tescilli yapı grubunun koruma alanı sınırının planlara işlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

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. : 24.01.2017/5797

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 156 ada 4, 7, 8 ve 11 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.05.2005 tarih ve 409 sayılı kararıyla tescil edilerek koruma alanı belirlenen Akçeşme ve havuzdan oluşan tescilli yapı grubunun koruma alanı sınırının planlara işlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 22.12.2016 tarih ve 60840 sayılı yazısı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu uzmanının 20.01.2017 tarihli raporu okundu, ekleri ve dosyaları incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, 156 ada 4, 7, 8 ve 11 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde bulunan, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.05.2005 tarih ve 409 sayılı kararıyla tescil edilerek koruma alanı belirlenen Akçeşme ve havuzdan oluşan tescilli yapı grubunun koruma alanı sınırının planlara işlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında koruma alanıyla ilgili mevzuat kapsamında plan hükümlerinin oluşturulduğu anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilgili Belediye Meclisince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da hazırlatılarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
İMZA

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

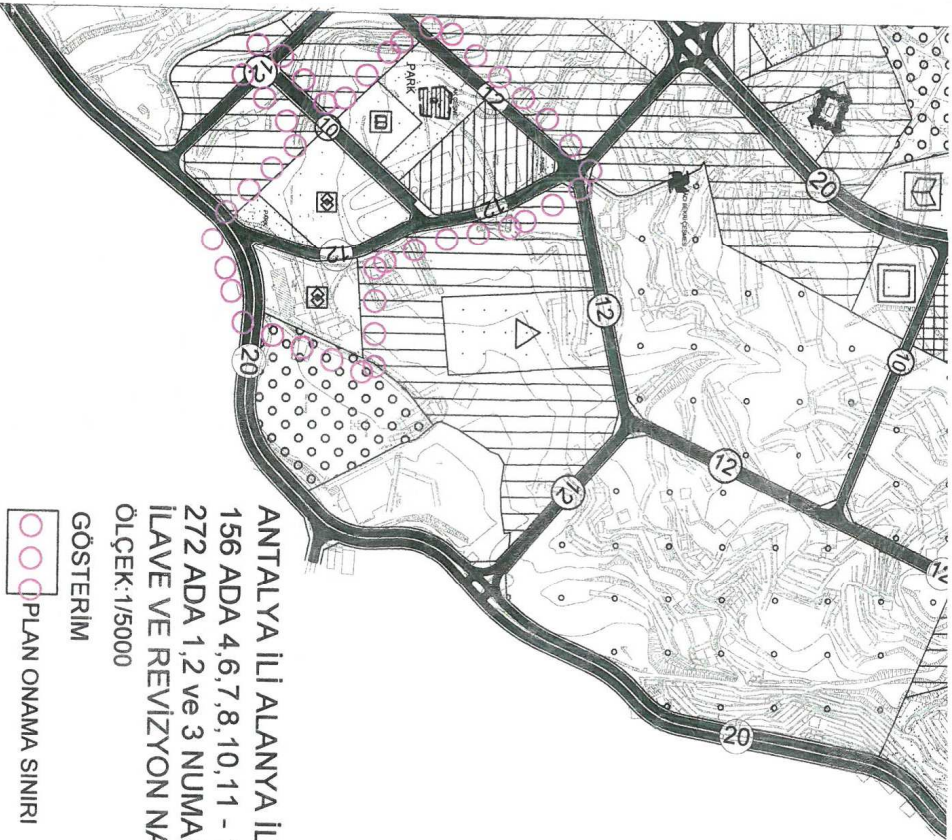
Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Hüseyin UYSAL
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye
Gülcan DEMİR
Alanya Müze Md.V.
İMZA

Üye

Üye



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ
156 ADA 4,6,7,8,10,11 - 157 ADA 7, 12
272 ADA 1,2 ve 3 NUMARALI PARSELLER
İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/5000

GÖSTERİM

-  **PLAN ONAMA SINIRI**
-  **ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI**
-  **SOSYAL TESİS ALANI**
-  **KÜLTÜREL TESİS ALANI**
-  **PARKLAR**
-  **TESCİLLİ YAPI KORUMA ALANI SINIRI**
-  **TESCİLLİ YAPI KORUMA ALANI**

-  **TESCİLLİ YAPI SINIRI**
-  **TESCİLLİ YAPI ALANI**
-  **TRAFİK YOLLARI**

PLAN NOTU

- 1- Koruma alanı içerisinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 8. maddesi gereği hertür uygulama için Koruma bölge kurulu görüşü alınmak zorundadır.
- 2 Park alanında yapılacak hertürlü uygulama öncesinde kurulan izin alınması zorunludur.
- 3- Tescilli yapının onarım ve restorasyon uygulamaları Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları doğrultusunda belediye ve Koruma Bölge Kurulu'nun gözetiminde yapılacaktır.
- 4- Tescilli taşınmaz kültür varlığının çevresinde eski yapının görünümü ve algılanabilirliğini engelleyen düzenlemelere izin verilmez.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ
156 ADA 4, 6, 7, 8, 10 VE 11 NUMARALI PARSELLER, 157 ADA 7 VE 12 NUMARALI
PARSELLER, 272 ADA 1, 2 VE 3 NUMARALI PARSELLER İLAVE ve REVİZYON NAZIM
İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

İlave nazım imar planı ve plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar Antalya ili, Alanya ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, O-28-D-17-D no'lu 1/5000 ölçekli halihazır paftalar üzerinde yer almaktadır. 156 ada 10 ve 11 numaralı parsellerin bir kısmı ilave nazım imar planı teklifine konu olup, 156 ada 4, 6, 7, 8 ve 10, 272 ada 1, 2 ve 3, 157 ada 7 ve 12 numaralı parseller ise plan değişikliği teklifine konu edilmektedir. İlave imar planına konu alan büyüklüğü 2.06 hektar, plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 2.10 hektar olmak üzere planlama çalışmasına konu toplam alan büyüklüğü 4.16 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMA SÜRECİ VE ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Nazım imar planı teklifine konu parseller Çıplaklı Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı içerisinde ve bu alana bitişik konumdadır. Planlama çalışması mülga Çıplaklı Belediye Başkanlığı tarafından yapılmış olup, yürürlükte 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Çıplaklı Belediye Meclisi'nin 28.12.2006 tarih ve 27 sayılı kararıyla onanmıştır. Planlama çalışması yapılırken plana esas kurum görüşleri toplanmış ve imar planına esas jeolojik etüt raporu İller bankası Genel Müdürlüğü'nce hazırlanarak Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır. Plan yapımı aşamasında ilave imar planına konu taşınmazlardan maliye hazinesi adına tescilli 156 ada 10 parsel mera vasfında olması nedeniyle plana dahil edilememiştir.

İlave imar planına konu edilen yaklaşık 2 hektar büyüklüğündeki alanın doğu, batı ve kuzeyi Çıplaklı Mahallesi imar planı, güneyi ise Oba mahallesi imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliği teklifine konu yaklaşık 2 hektar büyüklüğündeki bölge ise oyun alanı, kültürel tesis alanı, park alanı, trafo alanı, dini tesis alanı ve yol alanı olarak planlıdır. Dini tesis alanı olarak planlı 156 ada 10 (eski 5 parsel) ve 6, 157 ada ve 7 parsellerin bulunduğu kısımda Oba Öğrenci yurdu mevcut olduğundan bu kısımda fiili kullanıma uygun olarak plan değişikliğine gidilmiş ve Alanya Belediye Meclisi'nin 01.11.2011 tarih, 140 no'lu kararıyla dini tesis alanı kaldırılarak özel öğrenci yurdu şeklinde plan kararı getirilmiştir. Alınan meclis kararı ile gerçekleştirilen plan değişikliği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında düzeltilmiş, ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında düzeltilmemiştir. Bu nedenle meclis kararı ile plan değişikliği gerçekleştirilmiş olmasına rağmen onaylı nazım imar planında halen dini tesis alanı olarak planlı durumdadır.

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu taşınmazların bulunduğu bölgede maliye hazinesi adına tescilli olup, ilk planlama yapılırken mera vasfında olduğu için imar planına dahil edilemeyen 156 ada 10 parselin planlanması ve çevresindeki planlı alanlarla birlikte plan bütünlüğünün sağlanması hedeflenmektedir. Bu kapsamda mülga Çıplaklı Belediyesi tarafından hazine adına kayıtlı 156 ada 10 numaralı parselin Oba Kurs ve Okul Talebelerine Yardım Derneği tarafından Sosyal Hizmetlerde Kullanılmak üzere belediyeye devri talep edilmiştir. Ancak Alanya Milli Emlak Müdürlüğü tarafından taşınmazın 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarının yapılarak müstakil parsel haline getirilmesinin ardından belediyeye devrinin değerlendirilebileceği belirtilmiştir. Bu amaçla bölgede ilave nazım imar planı ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu doğrultuda milli emlak müdürlüğü ile Alanya Belediyesi arasında yazışmalar yapılmış ve hazırlanan taslak uygulama imar planı örneği üzerinden görüş istenmiştir. Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün 02.10.2015 tarih ve 6467 sayılı olur yazısı ile plan kararları aşamasına geçilmiştir.

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan teklifine konu alan için Çıplaklı Mahallesi bütüncül imar planı yapımı aşamasında tüm kurum görüşleri alınmış ve jeolojik etüt çalışmaları yapılmıştır. İller Bankası Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan jeolojik etüt raporunda ilave plana konu alan önlemlili alan (ÖA) olarak değerlendirilmiş planlama alanında içinde yer aldığı alan bütününde yerleşime uygun olmayan bir alanın bulunmadığı belirtilmiştir. Hazırlanan plan teklif dosyasında planlamaya konu 156 ada 10 numaralı parselin doğusundan geçmekte olan onaylı planda 10 metre olarak öngörülen taşıt yolu devamında söz konusu yolun 12 metre olarak sürekliliğinin olması ve plan bütünlüğü açısından 12 metreye çıkartılmıştır.

Tescilli yapının bulunduğu alanın batısında yer alan kültürel tesis alanı güneye kaydırılmış tescilli yapı çocuk bahçesi ve oyun alanı içerisinde kalacak şekilde bölge planlanmıştır. Hazine adına kayıtlı 156 ada 10 numaralı parselin kuzey doğusunda yaklaşık 8000 m² büyüklüğündeki alan devletin bu alanı ekonomik anlamda değerlendirebilmesi maksadıyla orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Alanya Belediye Meclisi'nin 01.11.2011 tarih, 140 no'lu kararıyla dini tesis alanından fiili kullanımla uyumlu olarak özel öğrenci yurdu alanına dönüştürülen kısım, 1/5000 ölçekli nazım imar planına aynı meclis kararı esas alınarak aktarılmış ve mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak sosyal tesis alanı olarak planlanmıştır. Bu bölge ekte sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağında ise özel öğrenci yurdu olarak önerilmiştir. 156 ada 10 parselin güney kısmı trafik yoluyla tampon oluşturulması amacıyla park alanı, park alanının kuzeyi ise sosyal tesis alanı olarak öngörülerek, mevcut sosyal tesisin büyütülmesi hedeflenmiştir. Onaylı nazım imar planında tanımlanmayan ancak uygulama imar planında oyun alanının batısında önerilen yol ve otopark alanının teklif planda aynı fonksiyonla devamlılığı sağlanmış ve doğu batı istikametinde 10 metre genişliğinde trafik yolu ile yol kenarında otopark alanı planlanmıştır. Yapılan planlama ile sosyal tesis ve kültürel tesis alanı olarak planlı bölgenin otopark ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir. Böylece mevcutta yaklaşık 17 araç kapasiteli otopark alanının büyüklüğü yaklaşık 33 araca çıkarılmıştır. 156 ada 4, 7, 8 ve 11 numaralı parsellerde yer alan tescilli yapının (Ak Çeşme) mekansal planlar yapım yönetmeliğine uygun olarak gösterimi yapılmış ve koruma alanı plan üzerine aktarılmıştır. Planlama alanının kuzey doğu köşesinde yer alan park alanı korunmuş, trafo alanları ise onaylı nazım imar planı çizim tekniğine uygun olarak alt ölçekli planlarda gösterilmek üzere nazım plan teklifinde tanımlanmamıştır. Alt ölçekli planlamalarda öngörülen emsal oranı olan 1.00 esas alınarak bölgede yaklaşık 200 kişilik ilave nüfus oluşmaktadır. Teklif nazım planda çevrede yeterli miktarda park alanı bulunduğu kabul edilerek oluşan nüfusun sosyal alan ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda onaylı planda kültürel tesis, park, oyun alanı, olarak belirlenen alanlar korunarak ya da kısmen artırılarak, donatı alanı artışı sosyal tesis alanı olarak sağlanmıştır.

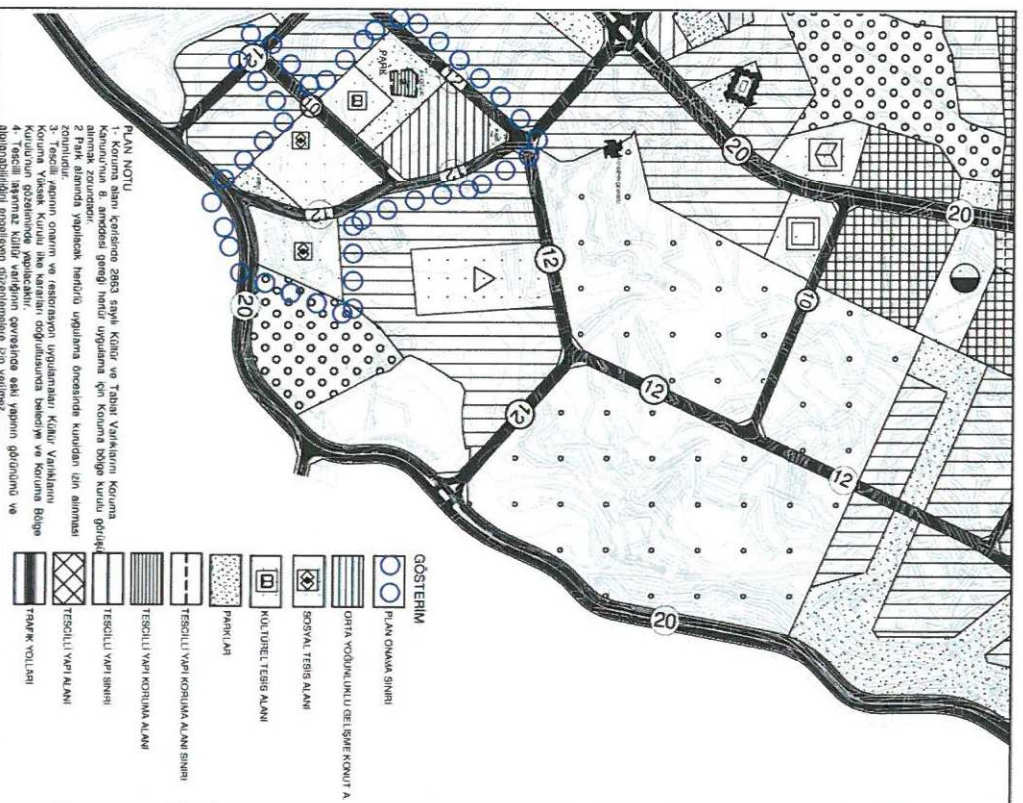
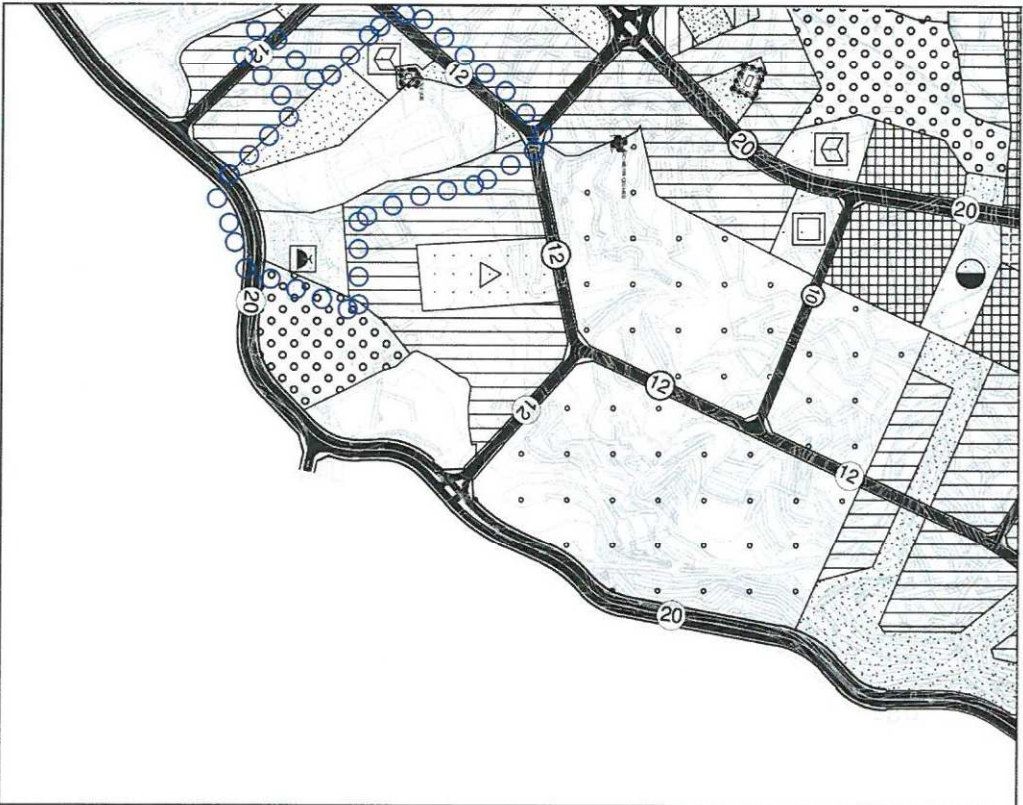
Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planı ve plan değişikliği taslağı esas alınarak oluşan alan dağılımları şu şekildedir:

Not: Onaylı planda koruma alanı olarak tanımlı bölge, koruma alanı sınırları plan üzerinde gösterilmek suretiyle çocuk bahçesi ve oyun alanı sınırlarına dâhil edilmiştir.

MEVCUT PLAN

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



Şekil 5. Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

SEYDIHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 590
O.D.T.U 1986 23004

Planevi Sencilik
Plantama Ltd. Şti.
TMÖS SEMİN PLANCIAR BOASİ
 BULEVARDI NO: 98 60196
 MESEKİS Sokak No: 72/1
 A. Ayranici / ANKARA
 Tel: (0312) 426 03 29 - 467 64 00
 e-mail: plantama@planetm.com.tr
 Mill V.D. : 730 004 2218
 Ticaret Sicil No: 83750

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Planları

Kadipasa Mah. Hayate Hanım Cad.

DIVIS IŠHANI-NO: 3 / 105 KAWA

Dip. No: 281105254 Odt. No: 537

Alanya V.D. No: 2013-25032

1. Общая характеристика

Country	Percentage of population aged 65 and over in 1990
Australia	11
Canada	12
France	14
Germany	16
Italy	15
Japan	18
Sweden	13
Switzerland	12
United Kingdom	10

1 6 7 8

L I R COM