



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.08.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2018 tarihli toplantısında gündemin 119. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.07.2018 tarih 8081 sayılı kararıyla uygun bulunan Alanya Belediye sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi, 156 ada 4-6-7-8-10-11 parseller, 157 ada 7-12 parseller, 272 ada 1-2-3 parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.07.2018 tarih 8081 sayılı kararıyla uygun bulunan Alanya Belediye sınırları içerisinde, Çıplaklı Mahallesi, 156 ada 4-6-7-8-10-11 parseller, 157 ada 7-12 parseller, 272 ada 1-2-3 parseller ve çevresine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

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

Toplantı Tarihi ve No. : 31.07.2018/225
Karar Tarihi ve No. : 31.07.2018/8081

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 06.05.2005 tarih ve 409 sayılı kararıyla tescil edilerek koruma alanı belirlenen, hazine mülkiyetindeki, 156 ada 4, 7, 8 ve 11 numaralı parsellerdeki Akçeşme ve havuzdan oluşan tescilli yapı grubuna yönelik hazırlanan, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24.01.2017 tarih ve 5797 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 13.09.2017 tarih ve 6707 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının değişikliğine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 19.07.2018 tarih ve 115.01.02-E.59149 sayılı yazısı ve ekleri, 25.07.2018 tarihli Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, hazine mülkiyetine kayıtlı, 156 ada 4, 7, 8 ve 11 numaralı parseller 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 grubuna yönelik Kurulumuzun 24.01.2017 tarih ve 5797 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 13.09.2017 tarih ve 6707 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda revize edildiği ve koruma alanında ve buna bağlı plan hükümlerinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı anlaşıldığından 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisinin uygun bulunduğu (olumlu),

Revizyon 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının ilgili Belediye Meclisince onaylanması ve planların askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

ASLİ GİBİDİR



BAŞKAN

Dr.Öğr.Üyesi İbrahim BAKIR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye

Prof.Dr. Ziya GENÇEL
İMZA

Üye

Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

Üye

Prof.Dr. İlhan ÜZÜLMEZ
İMZA

Üye

Dr.Öğr.Üyesi Ufuk ÇÖRTÜK
İMZA

Üye

Esin SERTTAŞ YAREN
(BULUNMADI)

Üye

Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye

Murat SATI
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye

Seher TÜRKMEN
Alanya Müze Md.
İMZA

Üye

ANTALYA ALANYA BELEDİYESİ

ADAPARSEL:156/4,6,7,8,10,11-15/7/7,12-27/2/1,2,3

PAFTA NO: 028D17D

MEVCUT PLAN

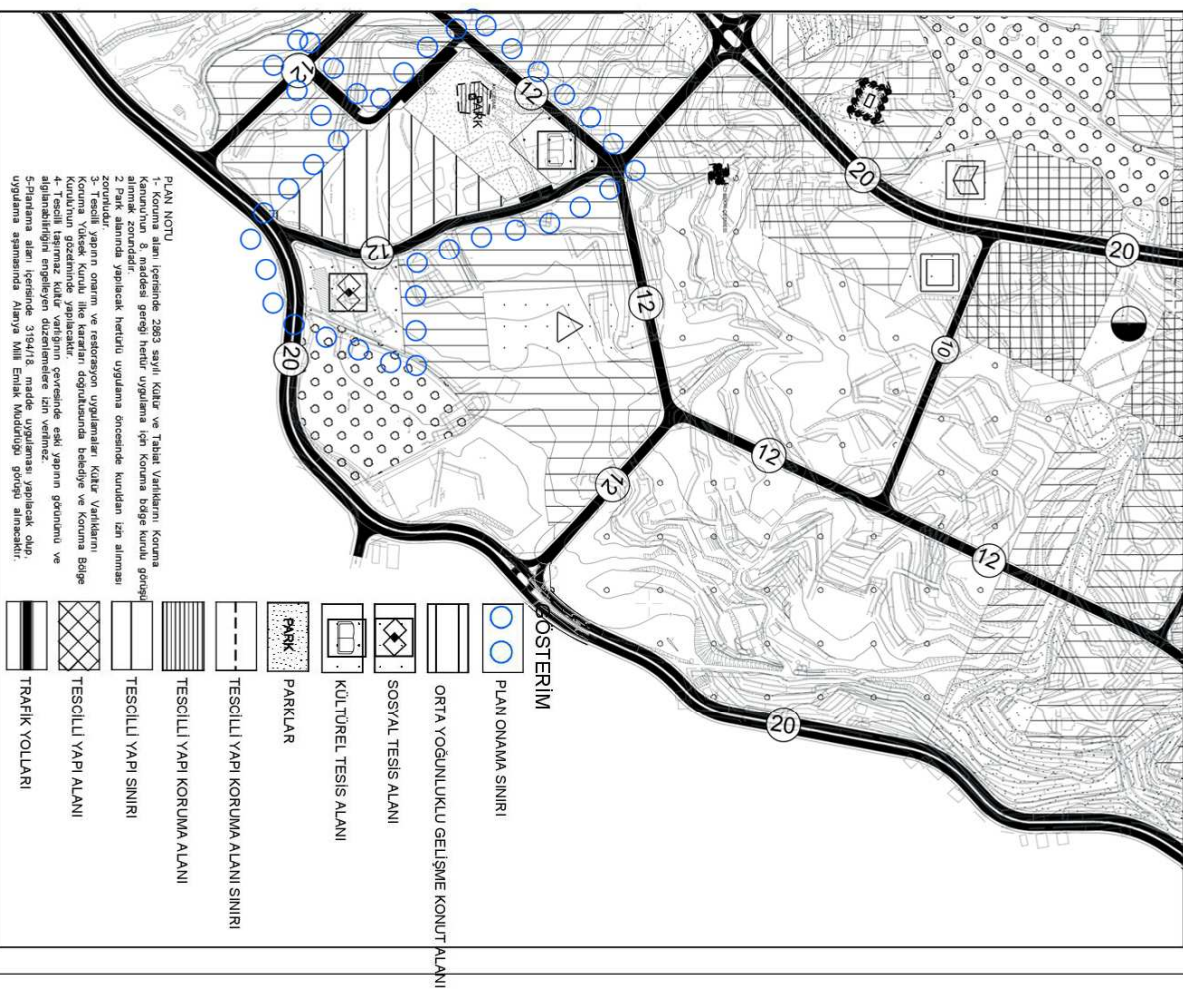


ÇİPLAKLI MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000



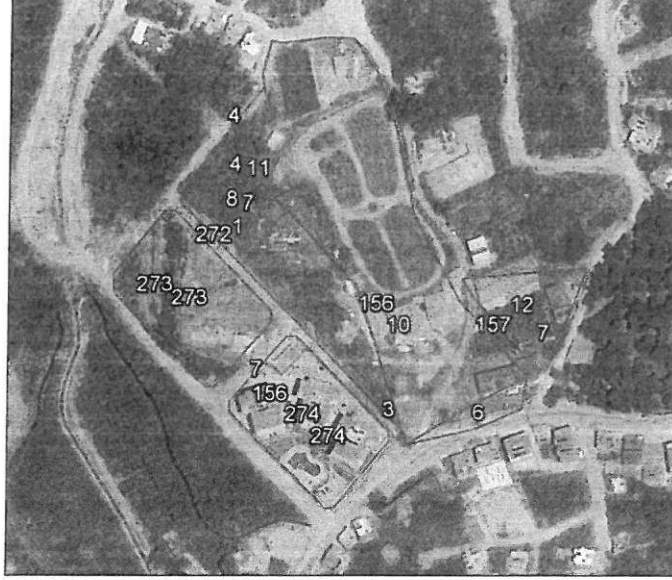
ÖNERİ PLAN



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
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar Antalya ili, Alanya ilçesi, Çıplaklı Mahallesi, O-28-D-17-D no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer almaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan büyüklüğü 4.16 hektardır.



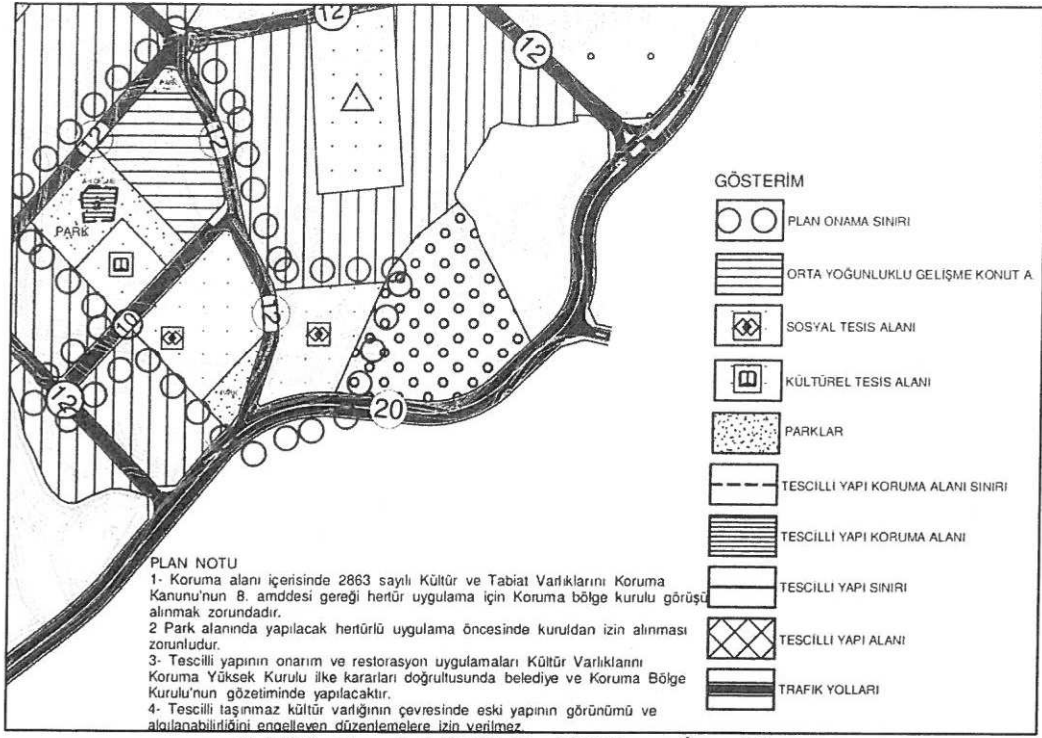
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMA SÜRECİ VE ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu parseller Çıplaklı Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planı içerisinde ve bu alana bitişik konumdadır. Bölgede İlk 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 İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onanmıştır. Plan yapımı aşamasında plan değişikliğine konu taşınmazlardan maliye hazinesi adına tescilli 156 ada 10 parsel mera vasfında olması nedeniyle plana dâhil edilememiştir.

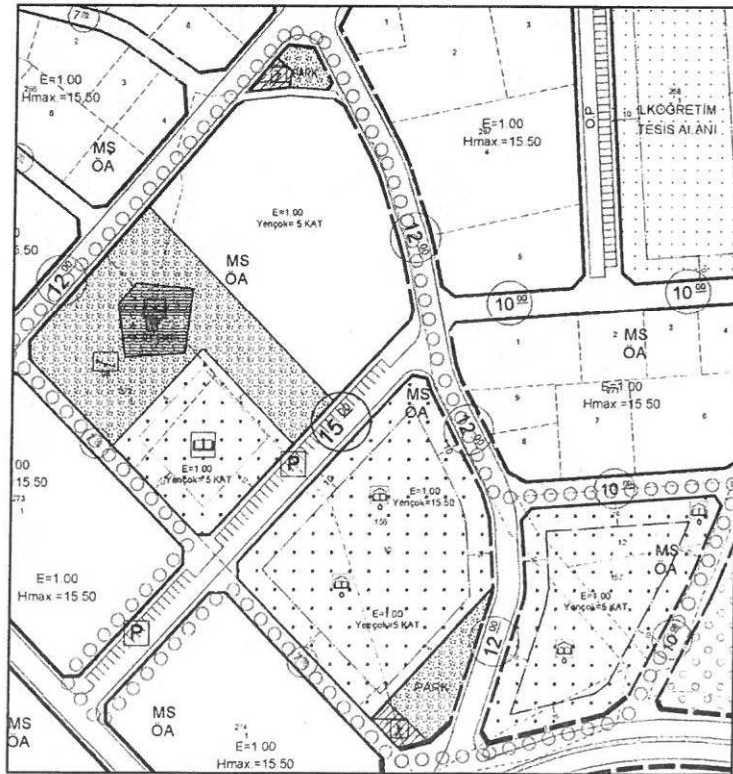
Plan değişikliğine konu alanın doğu, batı ve kuzeyi Çıplaklı Mahallesi imar planı, güneyi ise Oba mahallesi imar planı sınırları içerisinde yer almaktadır. İlk planlarında dini tesis alanı olarak planlı 156 ada 10 parselin bir kısmı ve 156 ada 6 numaralı parsel ve 157 ada 7 numaralı parselin bulunduğu 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.

Söz konusu alanda 156 ada 4, 6, 7, 8, 10 ve 11 numaralı parseller, 157 ada 7 ve 12 numaralı parseller, 272 ada 1, 2 ve 3 numaralı parselleri kapsayacak şekilde Alanya Belediyesi'nce 1/5000 ölçekli ilave ve revizyon nazım imar planı hazırlanmıştır. Plansız kalan 156 ada 10 numaralı parselde plana dâhil edilerek hazırlanan planlar Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nce 24.01.2017 tarih 5797 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Antalya Büyükşehir Belediyesi 10.04.2017 tarih 299 sayılı meclis kararı ile onanmıştır. Şuan yürürlükte olan onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı aşağıda yer almaktadır.



Şekil 2. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiş ve Kurul tarafından 13.09.2017 gün 6707 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Söz konusu planlar Alanya Belediyesi'nce 02.01.2018 tarih 42 sayılı kararı ile kuruldan geldiği şekliyle onaylanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne onaylanmak üzere iletilmiştir. Onaylanan uygulama imar planı aşağıda yer almaktadır.



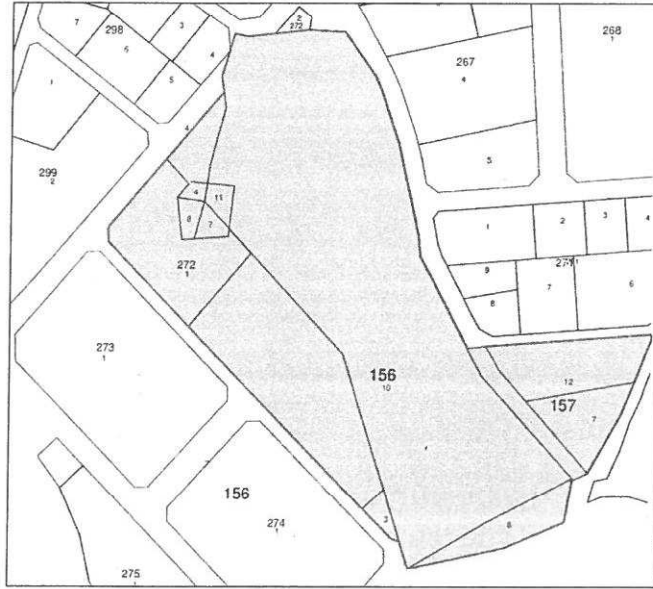
Şekil 3. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.03.2018 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen planlar 09.04.2018 tarih 371 sayılı meclis kararı ile birtakım düzeltmeler yapılarak yeniden kuruldan görüş alınması kararı alınmıştır. Söz konusu plan dosyası kurula gönderilmeden Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün 17.04.2018 tarih 1836 sayılı yazısında belirttiği üzere Alanya Cumhuriyet Başsavcılığı Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nden 156 ada 10 numaralı parselde tahsis talep etmiştir. Milli Emlak Müdürlüğü'nün tahsis amacıyla konut alanın büyütülmesi talep edildiğinden planlarda yeniden değişikliğe gidilmiş ve teklif uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

272 ada 1,2 ve 3 numaralı parseller onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında belediyesince yapılan 3194/18. Madde uygulaması sonucunda oluşmuş olup, parsel imar parseli niteliğindedir. 156 ada 4,6,7,8,10 ve 11 numaralı parseller ve 157 ada 12 ve 7 numaralı parseller henüz uygulama görmemiştir. 156 ada 4,7,8 ve 11 parsellerin içerisinde bir adet tescilli yapı yer almaktadır. (Ak Çeşme: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 06.05.2005 tarih, 409 sayılı kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.)

Fiili durumda 156 ada 6 parsel ile 10 parseller ile 157 ada 7 ve 12 parsellerin bir kısmı öğrenci yurdu ve bahçesi olarak kullanılmaktadır. 157 ada 12 parsel içerisinde ayrıca mobilya atölyesi olarak kullanılan bir adet yapı bulunmaktadır. 156 ada 10 numaralı parselde ise güney kısımda plastik doğrama atölyesi, mobilya atölyesi amaçlı kullanılan yapılar, orta kısımda sürücü kursu pisti ve müştemilatları, kuzey kısımda ise sportif amaçlı kullanılan halı saha yer almaktadır. Alanın batı sınırı ise makilik ve çalılık bitki örtüsüyle kaplıdır.



Şekil 3. Kadastral Durum

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu taşınmazların bulunduğu bölgede maliye hazinesi adına tescilli olan 156 ada 10 numaralı parsel yer almaktadır. İlk planlama yapılırken söz konusu parsel mera vasfında olduğu için imar planına dâhil edilmemiştir. 156 ada 10 parselin planlanması ve çevresindeki planlı alanlarla birlikte plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla Alanya Belediyesi'nce Alanya Milli Emlak Müdürlüğü'nün 02.10.2015 tarih ve 6467 sayılı olur yazısına istinaden ilave plan yapılarak Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmıştır. Planların onaylanması esnasında Alanya Milli Emlak Müdürlüğü yeniden talepte bulunarak konut alanının artırılmasını talep etmiştir. Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebinin gerçekleştirilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı nazım imar planında otopark ve taşıt yolu olarak planlı 15 metrelik yol kaldırılmış ve planlama alanın kuzey ve güney sınırında ilave otopark alanları ayrılarak onaylı planda yer alan otopark alanı korunması amaçlanmıştır. Milli Emlak Müdürlüğü 25.06.2018 tarih 3095 sayılı yazısı ile söz konusu alanda Alanya Cumhuriyet Başsavcılığının tahsis talebi dikkate alınarak düzenleme yapılmasını talep etmiştir. Bu nedenle konut alanında düzenleme yapılarak konut alanı arttırılmış ve artan konuta karşılık ilave park alanları ayrılmıştır.

Yapılan plan değişikliğinde kültürel tesis alanı ve park alanı beraber değerlendirilmiştir. Tescilli yapının bulunduğu alan park alanı olarak planlanırken kuzeyi kültürel tesis alanı doğusu ise konut alanı olarak planlanmıştır. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile oluşan alan dağılımları aşağıda verilmektedir.

Tablo-1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımları

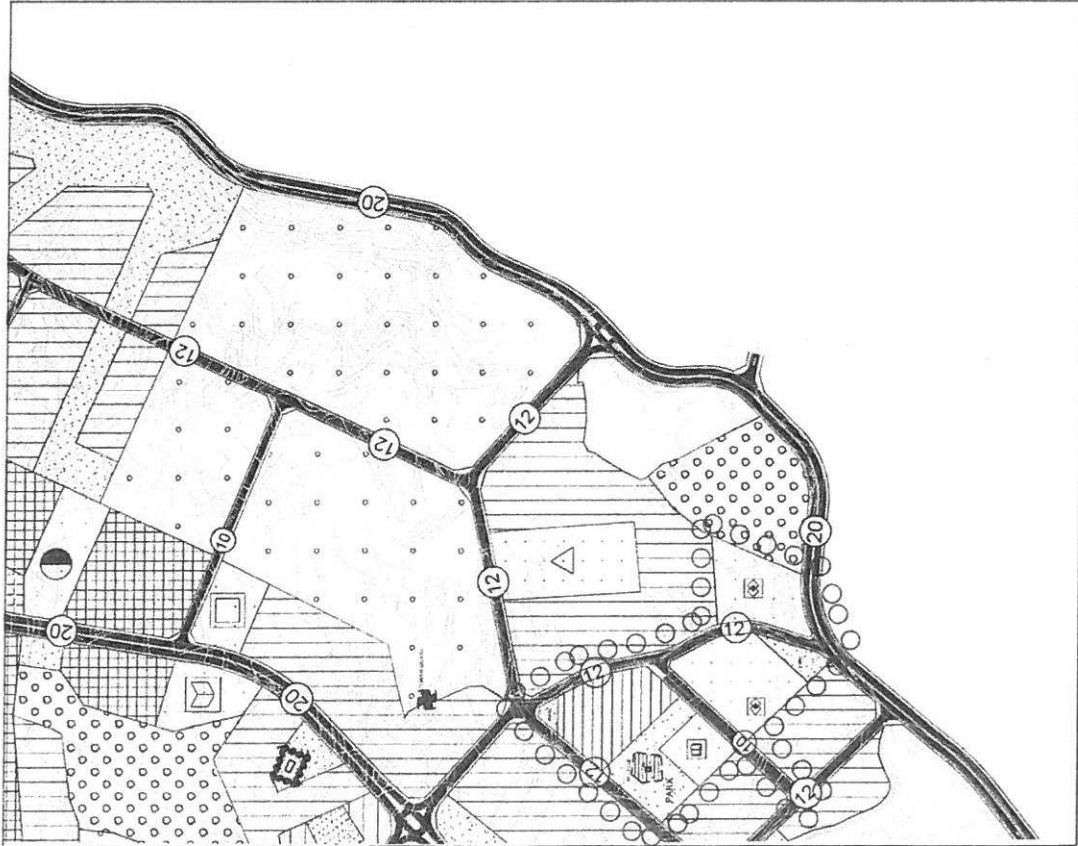
Fonksiyon	Onaylı Nazım İmar Planı (m2)	Teklif Nazım İmar Planı (m2)
Park Alanı	7314	9737
Kültürel Tesis alanı	3135	2954
Sosyal Tesis Alanı	15282	6667
Konut alanı	8052	15275
Yol Alanları	26130	25281
TOPLAM	59913	59913

ANTALYA ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL: 156/4, 6, 7, 8, 10, 11-157/7, 12-272/1, 2, 3

PAFTA NO: 028D17D

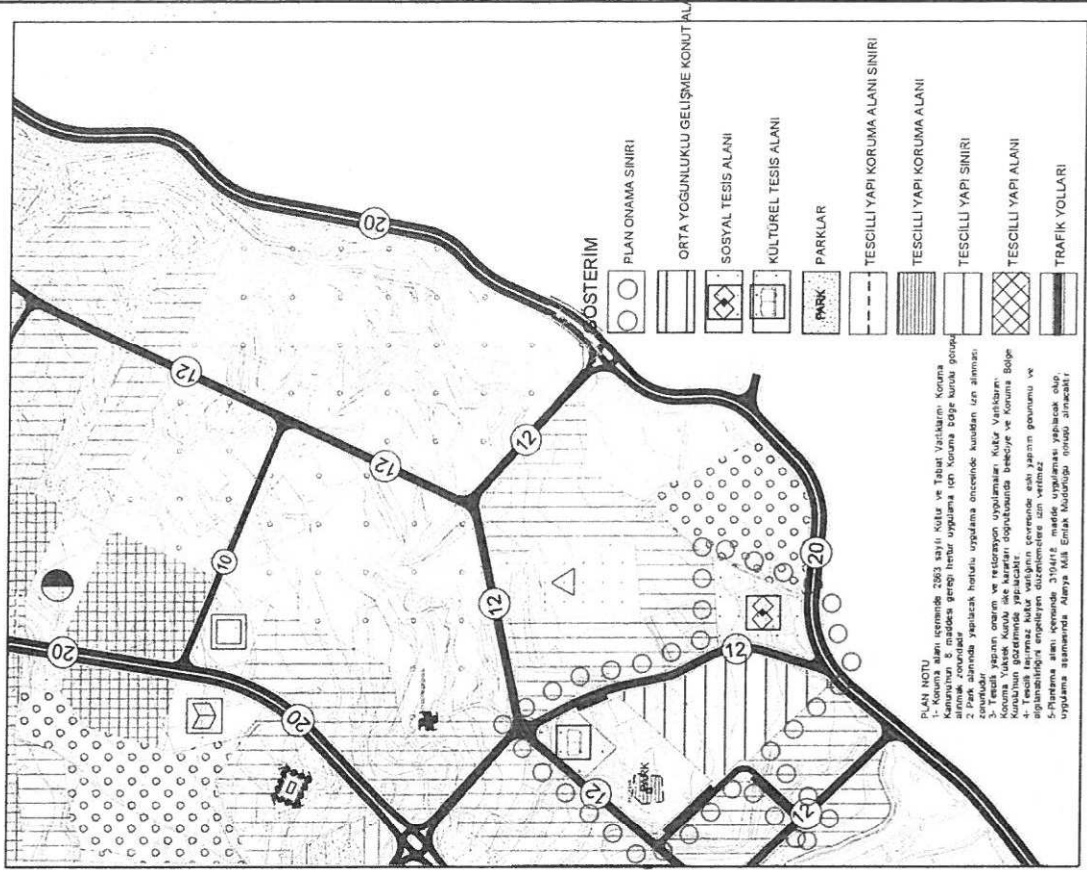
MEVCUT PLAN



ÇIPLAKLI MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



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