



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.08.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 78. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2019 tarih ve 195 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hacımehmetli ve Tepe Mahalleleri İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.05.2019 tarih ve 195 sayılı kararı ile uygun bulunan, Hacımehmetli ve Tepe Mahalleleri İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, tekrar değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ
Divan Katibi : NURİ TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2019	07-05-2019
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
195	1

Konu : İmar Planı Hükümleri

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 02-05-2019 E.1557

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.04.2019 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Alanya İlçesi Tepe ve Hacımehmetli Mahalleleri İlave ve Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi incelenmiş olup; Tepe ve Hacımehmetli Mahalleleri İlave ve Revizyon 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı talebi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.02.2019 tarih ve 125 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş olup, komisyon kararı ekinde görüldüğü şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu komisyon kararının 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
NURİ TOKUŞ

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
07.05.2019 Tarih ve 195 nolu Meclis Kararı
17.05.2019 Tarihinde Kaymakamlığımız
Meclis Kararları Defterine 195 no'lu
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

Kemal SARIOZ
Araştırmacı

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

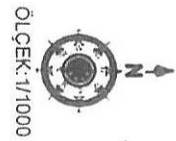
ADA/PARSEL NO:

PAFTA NO: 027C20C1C - 027C20C2D

MEVCUT PLAN

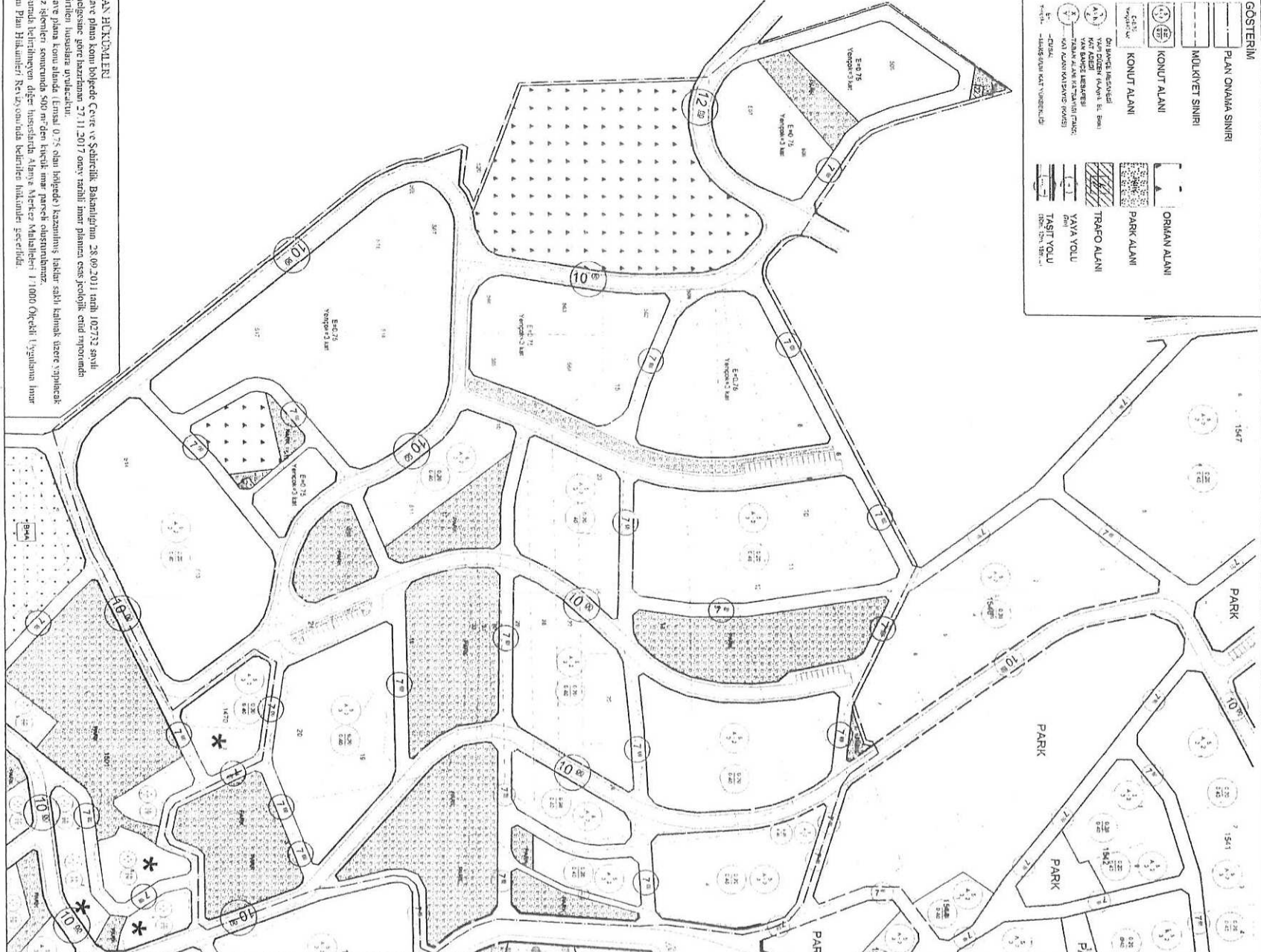


HACİMEHMETLİ VE TEPE MAHALLELERİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI



ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM	
	PLAN SINIRI
	MÜLKİYET SINIRI
	KONUT ALANI
	KONUT ALANI
	PARK ALANI
	YAYI YOLU
	TASIT YOLU



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
HACİMEHMETLİ VE TEPE MAHALLELERİ
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar Antalya ili, Alanya ilçesi, Hacımehmetli ve Tepe Mahalleleri, O27-C-20-C-1-C ve O27-C-20-C-2-D no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer almaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan büyüklüğü 17 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölge eğimli bir yapıya sahip olup bölgedeki eğim doğuya doğru alçalmakta batıya doğru ise yükselmektedir. Plan değişikliğine konu bölgede ortalama eğim %30-%40 aralığındadır. İlave plana konu bölgede ise kuzey-batısından, güney-doğusuna doğru kot azalmaktadır. Arazinin genel eğim aralığı %10-%40'tır. İlave plana konu alanın güneyinde kalan bölgenin eğimi %10-%20 aralığında iken, alanın ortası ve kuzeyinde kalan bölgenin eğimi %30-%40 aralığındadır. Planlama alanın en yüksek kotu 365 metre iken en düşük kotu ise 170 metredir.

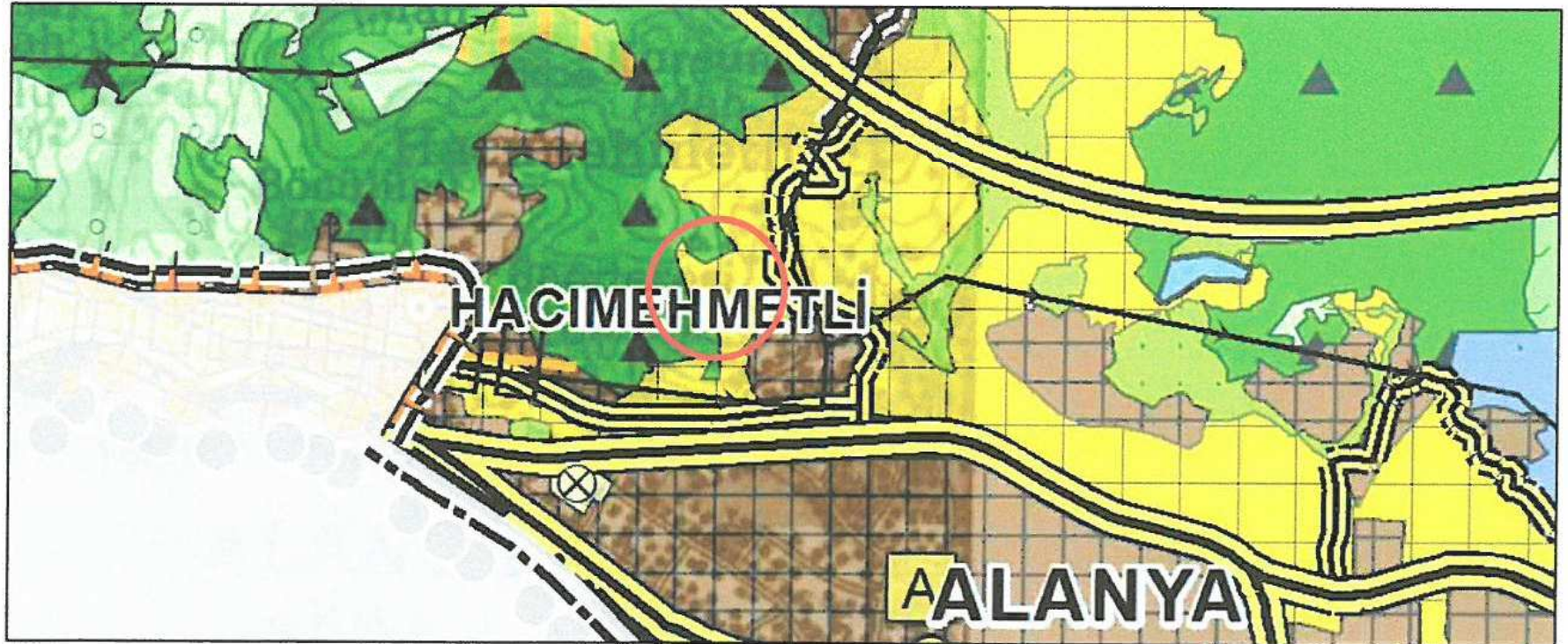
Planlama alanın bulunduğu bölgenin çevresinde uygulamalar tamamlanmış ancak plan çalışması yapılan alanda gerek bölgenin 2B arazisi olması gerekse kısmen plansız olması nedeniyle henüz 3194/18. Madde uygulaması yapılmamıştır.



Şekil 3. Kadastral Durum

3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

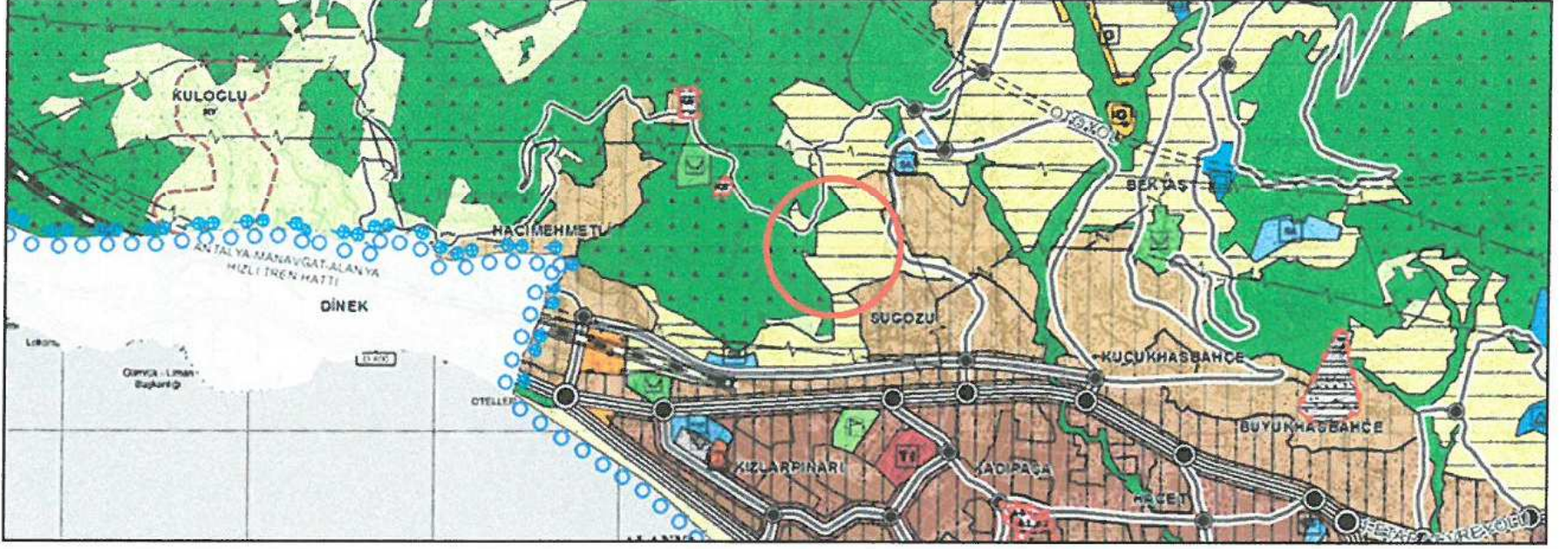
Planlama alanını da kapsayan bölgede üst ölçekli 1/100.000 ölçekli plan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2018 tarih ve 84 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı çevre düzeni planında planlama alanı gelişme konut alanında kalmaktadır.



Harita 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

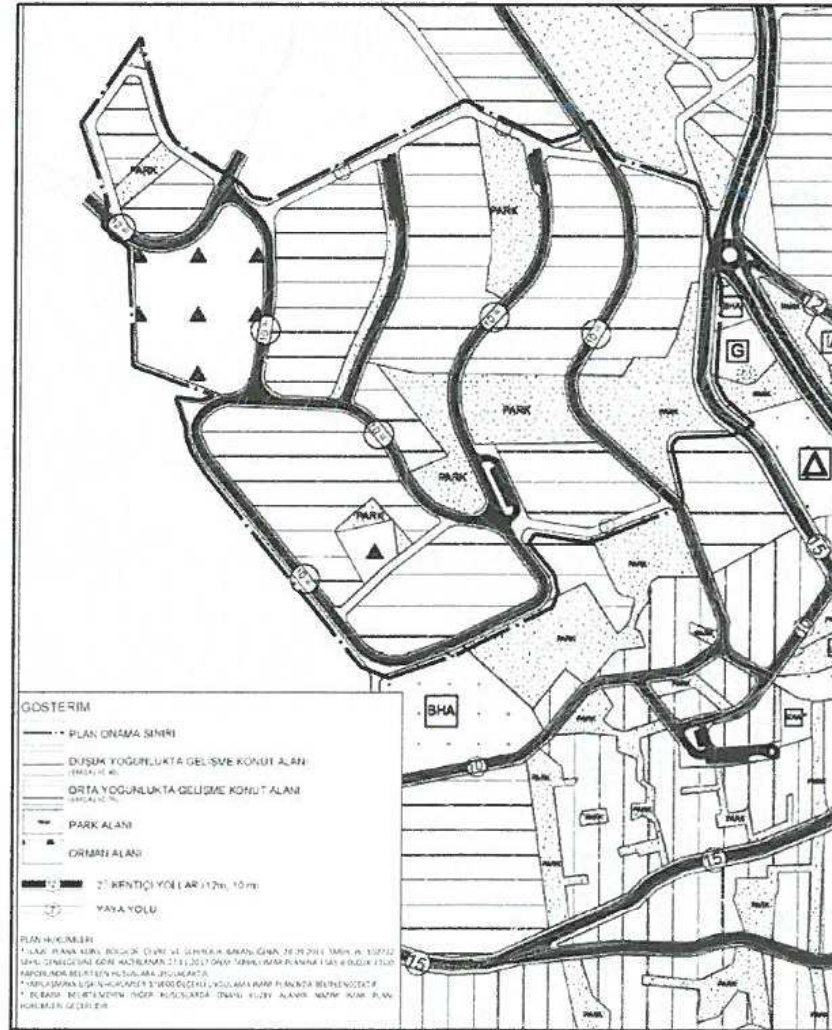
Planlama alanını kapsayan alanda 12.01.2018 tarih ve 85 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan Antalya İli, Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

bulunmaktadır. Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım imar planında plan değişikliğine konu alan Düşük Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı (51-120 k/ha) olarak planlıdır.



Harita 4: Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım imar Planı

Planlama alanın bir kısmında onaylı nazım imar planı yer almaktadır. Söz konusu alanda yer alan onaylı nazım imar planına göre bölge park alanı ve düşük yoğunluklu konut alanı olarak planlıdır. Planlama alanına konu bölge yaklaşık 17 hektar büyüklüğünde olup bu alanın 10 hektarlık kısmında 1/5000 ölçekli nazım imar planı Kuzey Alanya Uygulama İmar Planı içerisinde planlanırken kalan kısmı ise planlanmıştır. Ancak plan değişikliğine konu yaklaşık 17 hektar alanın tamamında plansız alanları da kapsayacak şekilde hazırlanan plan çalışması Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 11.02.2019 tarih ve 125 sayılı meclis kararı ile onaylanarak kesinleşmiştir. Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan planlarda; daha önceden planlı bölgede ulaşım sistemi ve konut alanları revize edilmiş plansız alanlarda da mevcut yollar ve arazi yapısı da dikkate alınarak yeni konut alanları ve yollar planlanmıştır.



Harita 5: Onaylı Nazım İmar Planı

4. PLAN YAPIMINA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ ve JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Teklif uygulama imar planı Antalya İli Alanya İlçesi Tepe ve Hacımehmetli Mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 17 hektarlık alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanın yaklaşık 10 hektarlık kısmına ilişkin onaylı nazım imar planı ve onaylı uygulama imar planı yapılmış ve onaylıdır. 7 hektarlık alanda (Hacımehmetli Mahallesi 44, 505, 506, 507, 510 ve 514 (kısmen), 515, 516, 517, 518, 520, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 parseller ve Tepe Mahallesi 489 ada 15 ve 22 numaralı parsellerin tamamı ve 489 ada 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 28, 28, 29 parsellerin bir kısmı) ise daha önce plan yapılmamış olup alana ilişkin plana esas kurum görüşleri ve jeolojik etüd çalışmaları tamamlanarak bölgede plan yapılmasına ilişkin gerekli işlemler tamamlanmıştır. Nazım ve uygulama imar planı çalışmasına altlık oluşturmak üzere aşağıdaki kurumlardan plana esas görüşler alınmıştır.

1. DSİ 13. Bölge Müdürlüğü 06.11.2014 tarih, 690944 sayılı yazı
2. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 24.08.2017 tarih, 2135 sayılı yazı
3. Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü 26.11.2014 tarih, 4371 sayılı yazı
4. Antalya Orman Bölge Müdürlüğü 30.01.2015 tarih, 220195 sayılı yazı
5. Halk Sağlığı Müdürlüğü 05.11.2014 tarih, 04599 sayılı yazı
6. EÜAŞ Genel Müdürlüğü Antalya ve Yöresi HES İşletme Müdürlüğü 04.11.2014 tarih, 59919 sayılı yazı
7. TEİAŞ Genel Müdürlüğü 19. İletim Tesis İşletme Grup Müdürlüğü 11.11.2014 tarih, 2638 sayılı yazı
8. Akdeniz Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Antalya İl Müdürlüğü 21.11.2014 tarih, 14473 sayılı yazı
9. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü 26.11.2014 tarih, 20310 sayılı yazı
10. Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü 13.11.2014 tarih, 192556 sayılı yazı

Ayrıca ilave plana konu yaklaşık 7 hektar alanı kapsayan alanda imar planı yapımına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'nce 27.11.2017 tarihinde onaylanmıştır.

5. PLANLAMANIN AMAÇ-KAPSAMI VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanının bulunduğu 17 hektar alanın 10 hektarlık kısmı Kuzey Alanya İmar planları kapsamında planlanmıştır. Ancak günümüze kadar gerek bölgenin 2b vasfında olması gerekse planın parselleri kesiyor olması (parsellerin bir kısmı planlı bir kısmı ise plansız alanda kalmakta) bu nedenle bölgede 3194/18. Madde uygulaması yapılmadan günümüze kadar gelmiştir. 17 hektarlık planlama alanında gerek 7 hektarlık plansız alanın planlanması gerekse uygulaması yapılmadan günümüze kadar gelmiş olan 10 hektarlık planlı alanda uygulama yapılabilmesi amacıyla ilave plan ve plan revizyonu çalışması yapılmıştır. 2000 yılı sonrası hızla artan konut yapılaşması ile Alanya merkez mahallelerinde kuzeye doğru konut yapılaşmaları artmış ve artmaya da devam etmektedir. Bölgede ağırlıklı olarak villa tipi yapılar ile müstakil konut kullanımlı yapılar yoğunluktadır. Artan nüfusa bağlı olarak bölgede konut talebi her geçen gün artmaktadır.

Yukarıda izah edilen gerekçeler doğrultusunda teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanmıştır. Teklif uygulama imar planı değişikliğinde onaylı plana ilave yapılarak Hacımehmetli Mahallesi 44, 505, 506, 507, 510 ve 514 (kısmen), 515, 516, 517, 518, 520, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568 parseller ve Tepe Mahallesi 489 ada 15 ve 22 numaralı parsellerin tamamı ve 489 ada 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 23, 28, 28, 29 parsellerin bir kısmı plana dâhil edilmiş ve onaylı planla bir bütün olacak şekilde ulaşım şeması düzenlenmiştir. Planlama alanında ulaşım sistemi arazi topoğrafyası da göz önünde bulundurularak revize edilmiş ve ilave planla onaylı plan arasındaki taşıt ulaşımı fiili yollarda göz önünde bulundurularak yeniden planlanmıştır. Ulaşım sisteminde eğimin yüksek olması ve bölgenin çevresinde orman alanlarının yer alması nedeniyle bazı taşıt yollarının devamlılığı sağlanamamıştır. Ancak gerek yolcu güvenliği gerekse komşuluk birimi içerisinde taşıt ulaşımının sağlanabilmesi amacıyla çıkmaz yollar planlanmıştır. Söz konusu çıkmaz yollarda dönüş kolaylığının sağlanması amacıyla otopark alanları ile sonlandırılmış ve araçların sağlıklı şekilde dönebileceği şekilde planlanarak çıkmaz sokak algısını kırılması, komşuluk ve aidiyet duygusunu ortaya çıkması amaçlanmıştır.

Planlama alanın güney doğusunda eğimin çok yüksek olduğu bölgeler park alanı olarak planlanırken eğimin daha düşük olduğu alanlar ise konut alanı olarak planlanmıştır. İlave plana konu bölgede ise Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda iki bölge orman alanı olarak planlanmıştır.

1/25.000 ölçekli nazım imar planında nüfus yoğunluğu en fazla 120 kişi/ha olarak kabul edilmiştir. Brüt 10.000 m² alanda yaşayacak nüfus 120 kişi kabul edildiğinde %40 terkler yapıldıktan sonra 6000 m² konut alanı kalmaktadır. 6000 m² konut alanında emsal (E) 0,75 kabul edildiğinde 4500 m² inşaat alanı olmaktadır. 125 m² daire büyüklüğü kabulü ile ise 36 adet daire oluşmaktadır. 36 dairede 3,3 hane halkı büyüklüğü ile ise 119 kişilik bir nüfusa ulaşılmaktadır 2017 yılı verilerine göre Antalya il bütününde hane halkı büyüklüğüne bakıldığında 3.1 olduğu görülmektedir ki buna göre hesap yapılması durumunda 112 kişilik bir nüfusa ulaşılmaktadır. 1/25.000 ölçekli nazım imar planında belirtilen 120 kişi/ha brüt yoğunluk göz önünde bulundurularak ilave plana konu alanda Emsal (E) 0,75 olarak kabul edilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planının da ilave plana konu alanlar orta yoğunluklu gelişme konut alanı (Emsal (E) 0,75) olarak planlanmış Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanarak kesinleşmiştir.

İlave plan ile birlikte yerleşim alanlarında 31494 m²'lik bir artış olmuştur. Artışın tamamı ilave plana konu Emsal (E) 0.75 olarak plan kararı getirilen alan içerisinde kalmaktadır. Daire büyüklüğü ise bölgenin ağırlıklı olarak villa ve müstakil evlerden oluştuğu düşünüldüğünden 125 m² kabul edilmiştir. Buna göre 31494 m²'lik alanda toplam inşaat alanı (31494x0,75) 23620.5 m² olmaktadır. Toplam daire sayısı ise (23621/125) 189 daire olmaktadır. Aile büyüklüğü 3,3 kabul edildiğinde ise bölgeye ilave (189x3,3) 623.7 kişilik ilave nüfus geldiği hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyaç duyacağı park alanı ise 6237 m² olup planda ayrılan ilave park alanı ise 6498 m²'dir. Planlama alanına ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmektedir.

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Park	20382	26880
Konut Gelişme Düşük	57082	52901
Orman Alanı	0	14656
Konut Gelişme Orta	0	35675
Yollar	23090	40566
Toplam Alan Büyüklüğü (m2)	100554	170678

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

ADA/PARSEL NO:

PAFTA NO: 027C20C1C - 027C20C2D

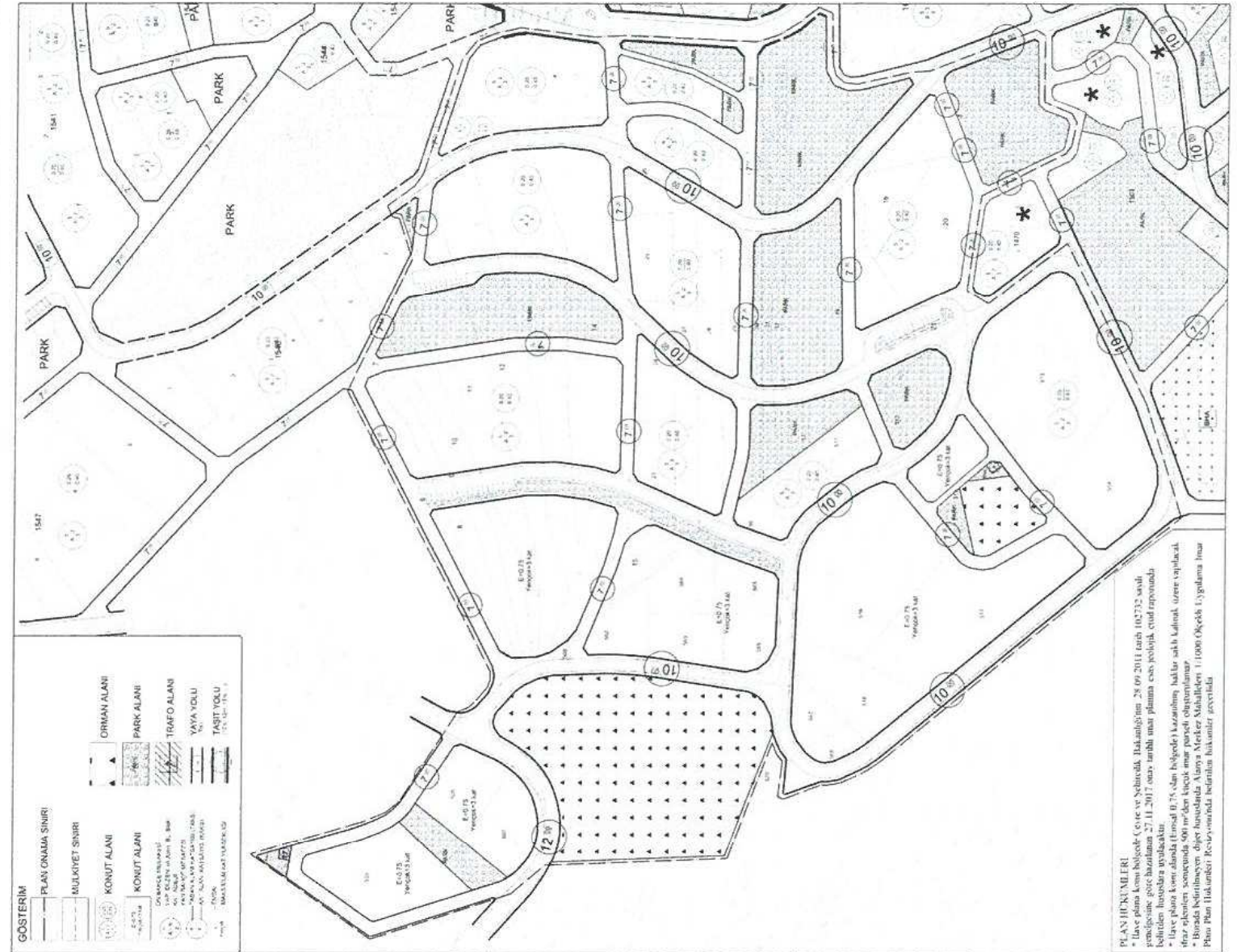
MEVCUT PLAN



HACİMEHMETLİ VE TEPE MAHALLELERİ İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



PLAN HİKİMİLERİ
* İlave plana komşu bölgede Çeşme ve Söğütözü İmar Planları 28.09.2011 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.
* İlave plana komşu bölgede 07.05.2017 tarih 102732 sayılı emrile değişikliğiyle güncellenmiştir.

Harita 6: Onaylı ve Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Sti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Menekşe Sokak No: 72
06690 4. Ayrancı, ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Müh. V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı, SPO 550
0 312 1986 23004

ÖZCAN SARUHAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mah. Keşkekçi Çayırı No 209/4 ALANYA
Dip. No 281105294, Oda Sic. No: 5377
Alanya V.D. No: 209 773 48032

Sayfa- 6

Antalya İli Alanya İlçesi Tepe ve Hacımehmetli Mahallesi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Not: Alanya İlçesi Hacımehmetli ve Tepe Mahallesi 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı
Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 11.02.2019 tarih ve 125 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.



ÖLÇEK: 1/5000

