



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



Sayı : 90852262-105.03-E.354
Konu : Hacimehmetli ve Tepe Mah. 1/5000 NİP

02/01/2019

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Hacimehmetli ve Tepe Mahallesi sınırları içerisinde 17 hektarlık alanda düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli İlave ve Revizyon Nazım İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

(e-İmzalıdır)
Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek:
- 1/5000 ölç. NİP.
-Açıklama raporu.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

02/01/2019
(e-İmzalıdır)
Birol EKİCİ
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (u6Yx22-9nLdDt-L6bCn9-rzkvoy-JTGjyTZA) kodunu yazınız.

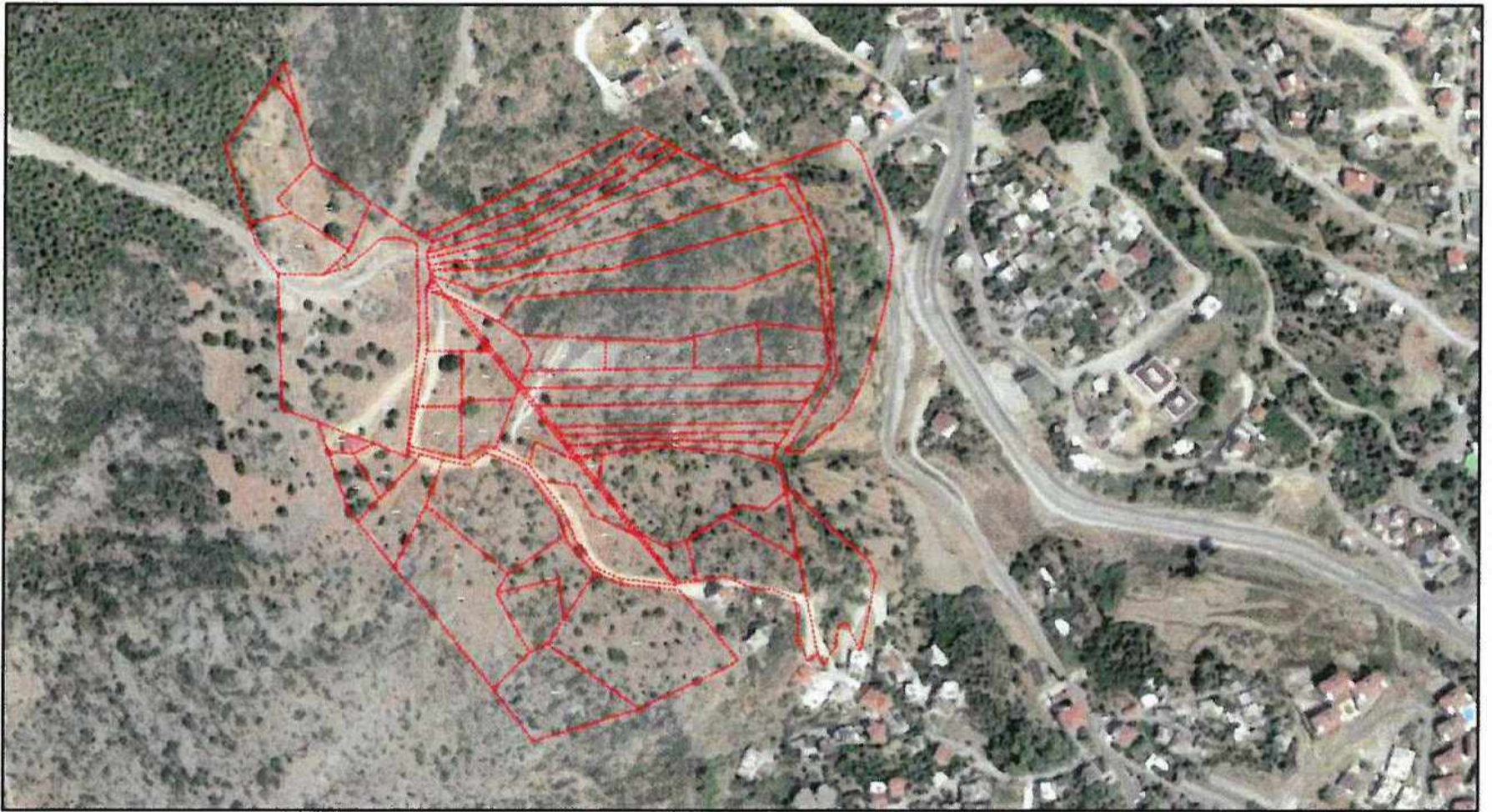
Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Çisem SEZGİN
ŞEHİR PLANCISI
Telefon No: (242)248 76 81

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
HACİMEHMETLİ VE TEPE MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar Antalya ili, Alanya ilçesi, Hacımehmetli ve Tepe Mahalleleri, O-28-C-20-C no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer almaktadır. İmar planı değişikliğine konu alan büyüklüğü 17 hektardır.

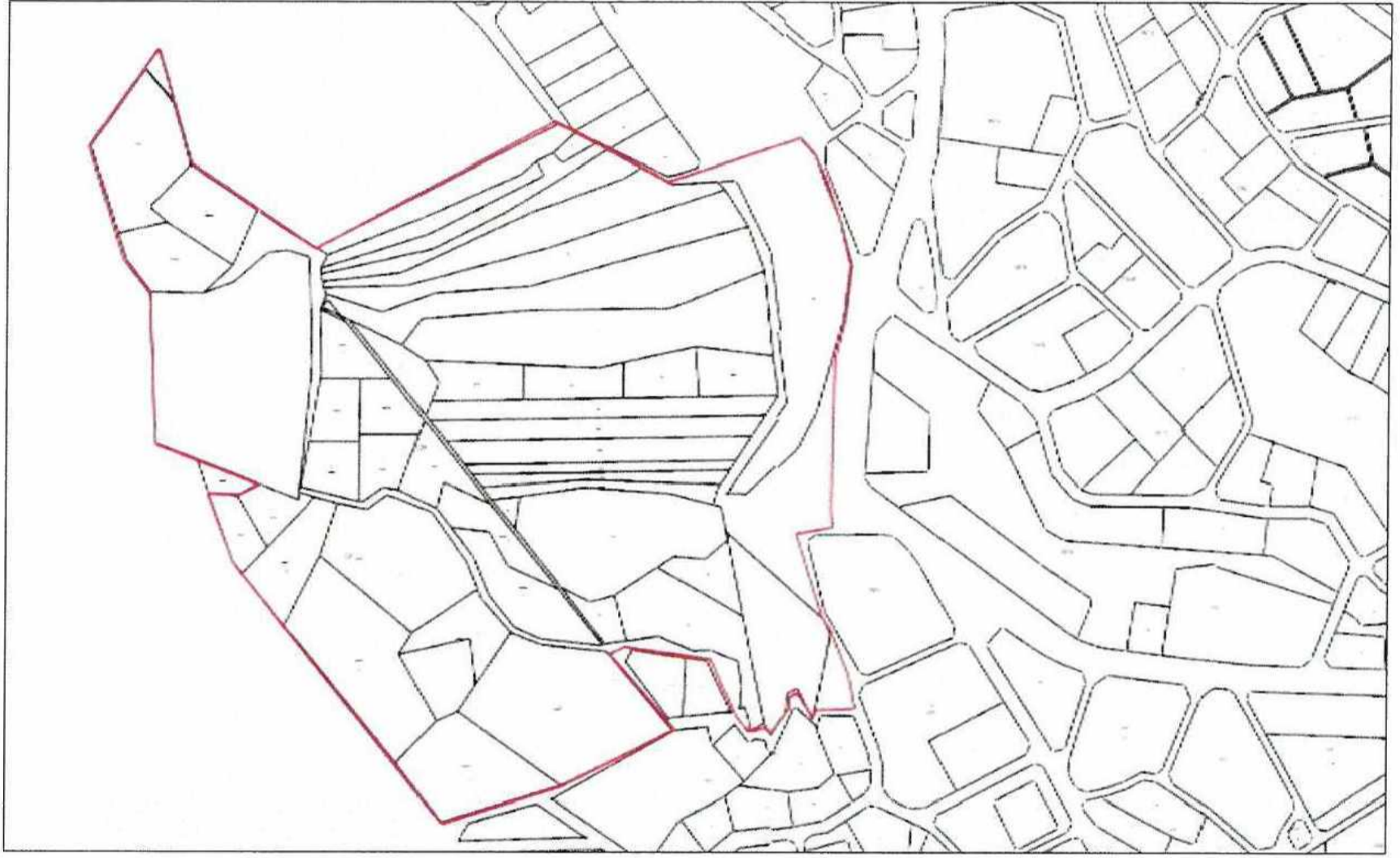


Şekil 1. Hava Fotoğrafi

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.

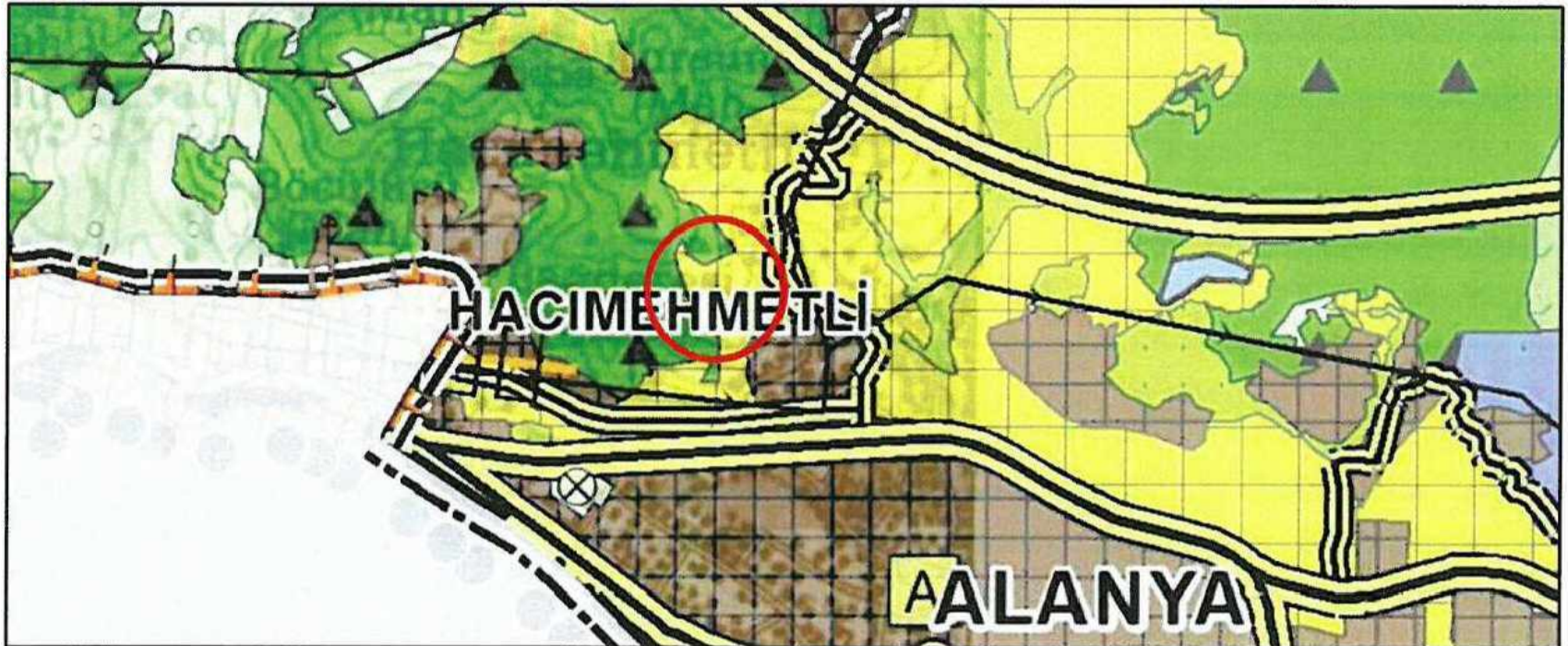
Planlama alanın bulunduğu bölgenin çevresinde uygulamalar tamamlanmış ancak plan çalışması yapılan alanda gerek bölgenin 2B arazisi olması gerekse kısmen plansız olması nedeniyle henüz 3194/18. Madde uygulaması yapılmamıştır.



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 yapılarak onaylanmıştır. 7 hektarlık kısmı ise plansızdır. Onaylı nazım imar planı örneği aşağıda yer almaktadır.



Harita 5: Onaylı Nazım İmar Planı

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

Teklif nazım 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 etüt raporu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'nce 27.11.2017 tarihinde onaylanmıştır.

5. PLANLAMANIN AMAÇ-KAPSAMI VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanın bulunduğu 17 hektar alanın 10 hektarlık kısmı Kuzey Alanya İmar planları kapsamında planlanmıştır. Ancak günümüze kadar gerek bölgenin 2b vafında 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 hazırlanan teklif 1/5000 ölçekli nazım imar planında 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 yeniden düzenlenerek eğime paralel olacak şekilde ulaşım sistemi arazi topoğrafyası da göz önünde bulundurularak revize edilmiş ve ilave planla onaylı plan arasındaki taşıt ulaşımı fiili yollarda göz önünde bulundurularak revize edilmiştir. Ulaşım sisteminde eğimin yüksek olması ve bölgenin çevresinde orman alanlarının yer alması nedeniyle 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.

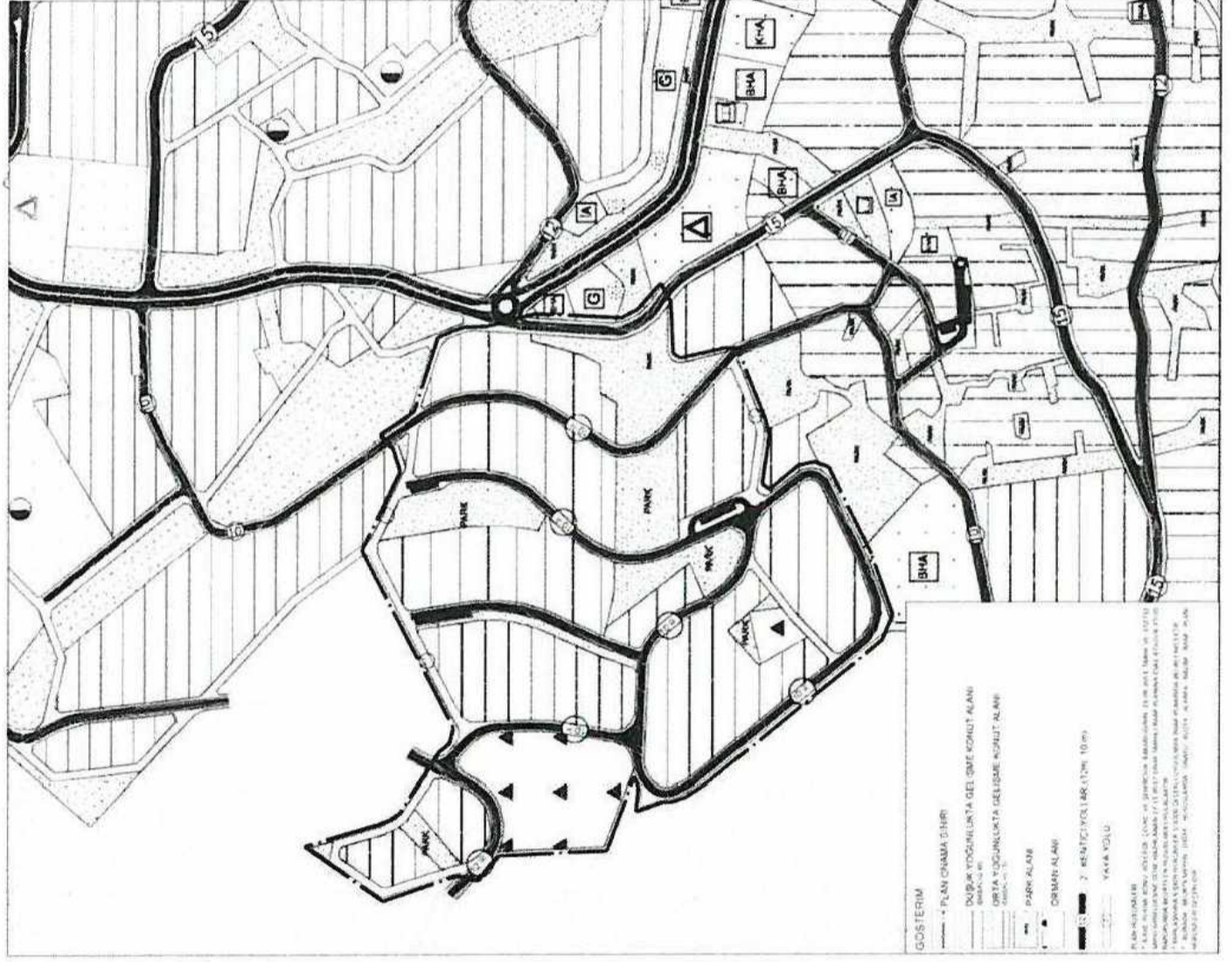
İlave plan ile birlikte yerleşim alanlarında 32445 m²'lik bir artış olmuştur. Artışın tamamı ilave plana konu Emsal (E) 0.75 olarak plan kararı getirilen alan içerisinde kalmaktadır. Daire büyüklüğü ise bölgenin ağırlıklı olarak villa ve müstakil evlerden oluştuğu düşünüldüğünden 125 m² kabul edilmiştir. Buna göre 32445 m²'lik alanda toplam inşaat alanı (31494x0,75) 24333 m² olmaktadır. Toplam daire sayısı ise (24333/125) 194 daire olmaktadır. Aile büyüklüğü 3,3 kabul edildiğinde ise bölgeye ilave (194x3,3) 640 kişilik ilave nüfus geldiği hesaplanmıştır. İlave nüfusun ihtiyaç duyacağı park alanı ise 6400 m² olup planda ayrılan ilave park alanı ise 6713 m²'dir. Planlama alanına ilişkin alan dağılımı aşağıda verilmektedir.

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan Alan Dağılımı	Teklif Plan Alan Dağılımı
Park	20034	26747
Konut Gelişme Düşük	61720	56968
Orman Alanı	0	14721
Konut Gelişme Orta	0	37197
Yollar	18790	39008
Toplam Alan Büyüklüğü (m ²)	100554	174641

HACİMEHMETLİ VE TEPE MAHALLELERİ
İLAVE VE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI



ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ

ADA/PARSEL NO:
PAFTA NO: 027C20C

MEVCUT PLAN



Harita 6: Onaylı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı

Cumhuriyet Mah. Bekkubası Evi No 2/19/4 ALANYA
Dış No 26/10/2014 Alanya Ş. No 5/177
Alanya V.D. No: 203

Sayfa 062