



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

Sayı : 90852262- ~~105.03-92359~~

02/12/2020

Konu: Alanya İlçesi, Demirtaş Mahallesi, Ticaret ve TİCK alanları NİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

..../.../2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../.../2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2020

Mehmet HACIARİFOĞLU
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

Ekler: 1/5000 NİP Değ, Plan Açıklama Raporu,

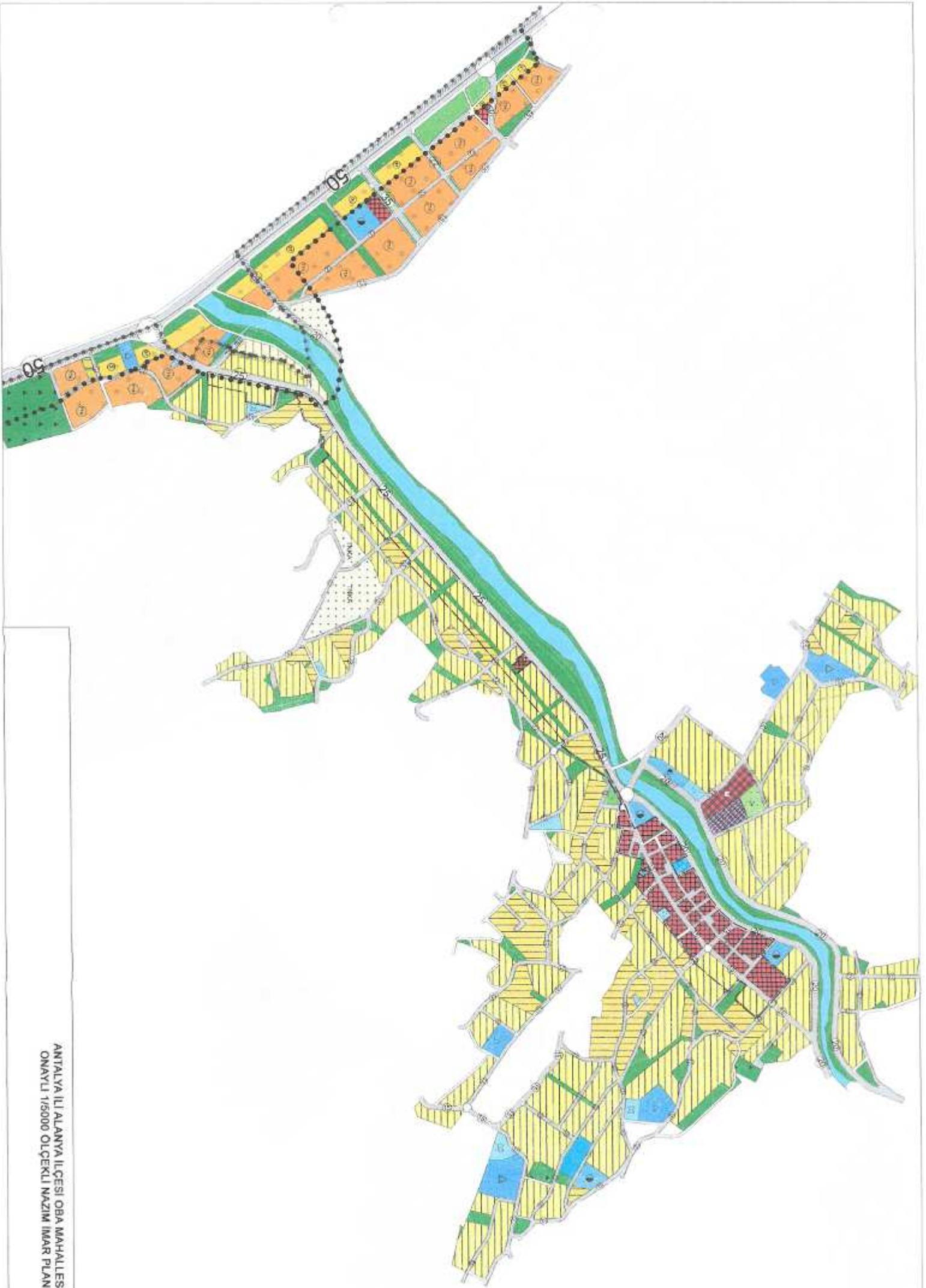


Adres: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Yüksekalan Mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

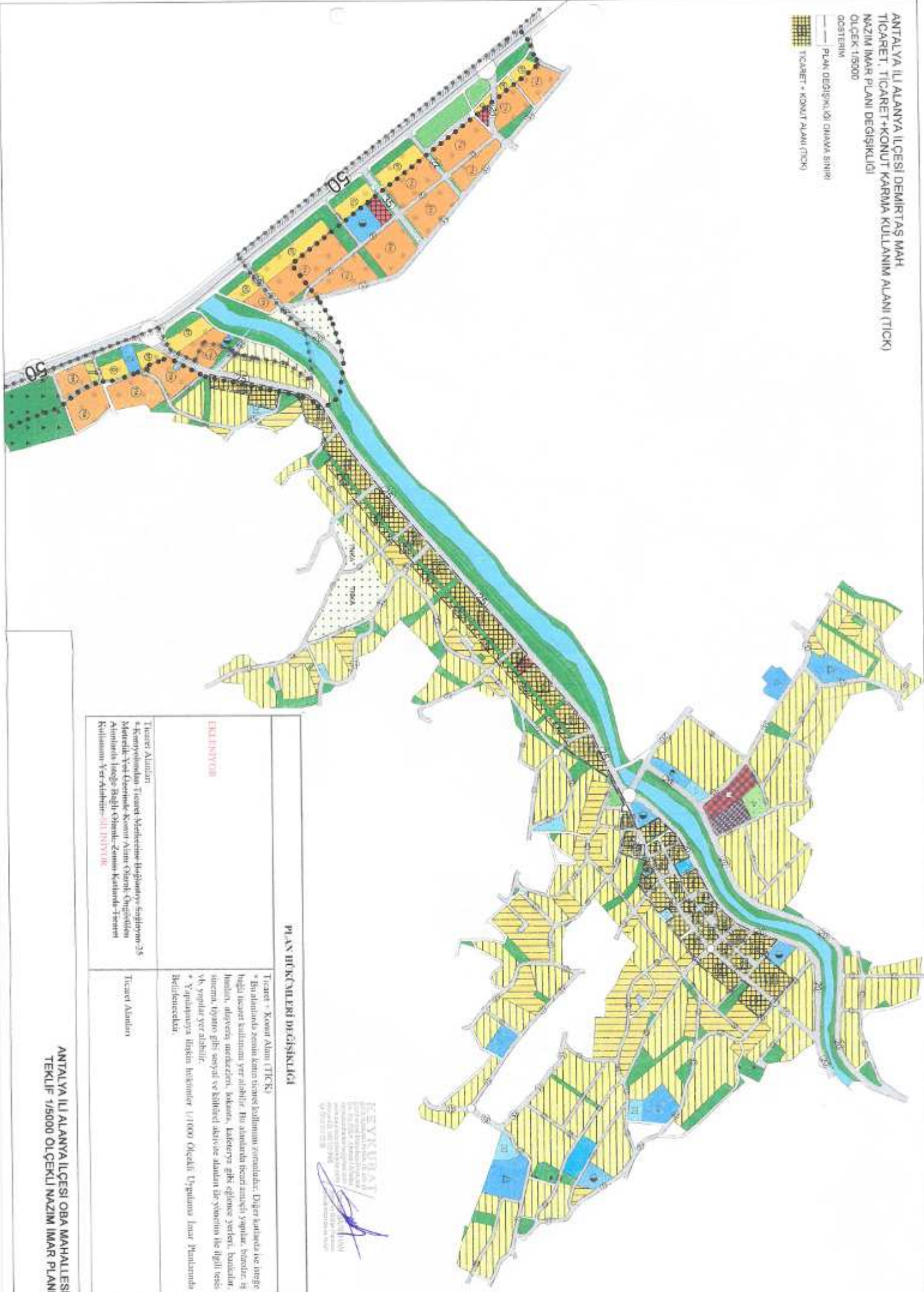
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr

planlama@antalya.bel.tr



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

OSTERIM
PLAN DESIGNING CHAMA SINIRI
TIGARET + KONT ALANI (TICK)



ENL1111TY.COM

Tamara Alimzhan
a. Kamyrovskiy Tamara Yeliseyevna Bulgakov, Sinyavym 25
Mestel: Yeliseyevna K. yam. Aynam Olamk. Olyegorod
Alimzhan Yeliseyevna Bulgakov, Sinyavym 25
Kolyumov Yeliseyevna Bulgakov, Sinyavym 25

Türker ve Koca Altun (1982)
Bu alanda da sonları kentin tarihi bölümlerini zenginleştirir. Diğer katmanlar ise (sıra-
ğıyla) ticaret binalarının yer aldığıdır. Bu alanların her biri farklı yapılar, binalar, iş-
levleri, alanları, amaçları, özellikleri, dokuları, katmanları gibi oluşmuş yerlerdir. Bölge-
nin, ayrıca gelişimi, tarihi ve kültürel karakteri alanın ile sınırlanmış bir yapıya
ya sahiptir. Bu yapılar yer almıştır:
• Çarşılar, meydanlar, taşkınlar, binalar (17000 Önceki) Çarşılar, binalar, meydanlar
bölünmektedir.

Ticaret Alanları

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAH.
TİCARET, TİCARET+KONUT (TİCK) KARMA KULLANIM ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Demirtaş Mahallesi, P28-A-09-B, P28-A-09-C, P28-A-09-D, P28-A-10-D no'lu paftalarda yer alan, yaklaşık 25,4 hektar büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan D-400 Antalya-Mersin Karayolu Demirtaş Mahallesi Kavşağından kuzey istikametinde mahalle merkezine kadar olan kısmı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

6360 sayılı "On üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında Alanya ilçe genelinde birleşen belediyelere ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ile Alanya Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri arasında oluşan farklılıkları ortadan kaldırarak, planların uygulanmasında bütünlük sağlamak amacıyla plan hükümlerinde revizyon yapılmıştır.

Söz konusu değişiklik ile birlikte plan ile plan hükümlerinde uyumsuzluklar ve zaman içinde uygulamada aksaklıklar yaşanmaya başlamıştır. Plan hükümleri ile plan arasında

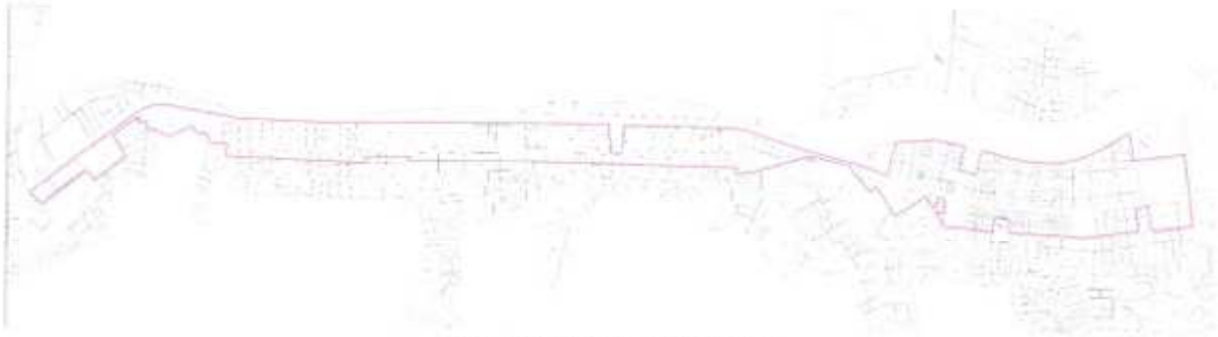


bütünlük sağlanması ve planda ticaret olarak belirtilen ancak onaylı planlarda söz konusu alanlarda konutta yapılabilmesi nedeniyle plan hükümleri ile verilen ve plan üzerinde gösterimi mümkün olan hususların plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan onaylı planda ticaret alanı, orta yoğunlukta meskûn konut alanı, orta yoğunlukta gelişme konut alanı olarak planlıdır. Plan hükümlerinde belirtilen ancak plan üzerinde gösterimi mümkün olan konut+ticaret karma kullanımı plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alanda uygulama onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun şekilde yapılmış ve parseller oluşmuştur. Bölgede yoğun bir yapılaşma olmamakla birlikte son 4-5 yıl içerisinde mahallede yeni yapıların yapıldığı gözlemlenebilmektedir.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri ile konut+ticaret alanı (TİCK) tanımı yapılan alanlar nazım imar planında plan üzerine işlenmiştir. Ayrıca mahalle merkezinde ticaret alanı olarak planlı olan ancak yapıldığı dönemde plan notu ile ticaret alanı olmasına karşın plan notu ile üst katlarda konut kullanımına izin verilen ticaret alanları planın ilk yapıldığı dönemdeki plan hükümlerine uygun olarak konut+ticaret alanı (TİCK) alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile ticaret alanı olarak planlı alanlar ile gelişme konut alanı ve meskun konut alanı olarak planlı alanlar, konut+ticaret alanı (TİCK) alanına dönüştürülmüştür. Demirtaş mahallesi planlarında, yapıldığı dönemde ticaret alanı olarak planlı alanlar plan bütününde zemin kat ticaret üst katlar ise konut şeklinde düşünülmüş ve planlanmıştır. Bu nedenle yapılan plan değişikliği ile konut alanında (nüfusta) bir artış yapılmamış aksine yeni planlanan konut+ticaret karma kullanım alanları ile yoğunluk azaltılmıştır.

YAK	TİCARET ALANLARI
KANAL VE AL VE	* BU ALANLARDA FONKSİYON ZEMİN KATLARDA TİCARET, ÜST KATLARDA İSE İSTEĞE BAĞLI OLMAK ÜZERE TİCARET YA DA KONUT ŞEKLİNDE OLACAKTIR.
EN	* TİCARET ALANLARINDA YATILAŞMA PLAN ÜZERİNDE BELİRLENEN BİNA KÜTLESİNE UYGUN OLMAK BAKIMINDAN BLOK NİZAM 3 KAT OLARAK YAPILIR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (DİKKAT: 11,75 METREYİ AŞAMAZ.) ZEMİN KAT, 3,75 METRE NORMAL KATLAR 3 METRE OLACAKTIR. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ARKADLARIN YAPIMI ZORUNLU OLUP, ARKAD SİSTEMİ İÇERİSİNDE ÜST KATLARDA YAPILACAK KAPALI ÇIKIMALAR 3 METRE OLACAKTIR.
ALARIN İNMAK ME KURUM ACIK YOL, ARIN	* SİNALARIN YOLA BAKAN CEBHESİNE 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE ENFALE DAHİL EDİLMESİZİN ASMA-ÇERME KAT YAPILABİLİR.
ULAMA	* PARSEL CEBHESİ, KÖŞE PARSELLERDE 11,00 METREDEN, DİĞER PARSELLERDE 6,00 METREDEN AZ OLAMAZ. PARSEL DERİNLİĞİ İSE 18,00 METREDEN AZ OLAMAZ.
DİR	* YAPILACAK OLAN İFRAZ İŞLEMİNDEN SONRA OLUSACAK İMAR PARSELLERİNİN BÜYÜKLÜĞÜ KÖŞE PARSELLERDE 198 M'DEN, DİĞER PARSELLERDE 108 M'DEN AZ OLAMAZ.
RESİDE FUNKSİYONU	* TİCARET MERKEZİ İÇERİSİNDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALAN, RESMİ KURUM UYULMASI VE CEBHE BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
	* BU ALANLARDA ÖNCEDEN ONAYLI PLANA GÖRE RUHSATLANDIRILARAK BLOK NİZAM OLARAK YATILAŞMA ALANLARDA KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR.
	* KARAYOLUNDAN TİCARET MERKEZİNE BAĞLANTILI SAĞLAYAN 20 METRELİK YOL ÜZERİNDE KONUT ALANI OLARAK ÖNGÖRÜLEN ALANLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR.
	* TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK ÇATILARA İLİŞKİN KONUT ALANLARI BAŞLIĞI ALTINDA ÇATI YAPIMI İÇİN GETİRİLEN PLAN HÜKMÜ GEÇERLİDİR.
	PARK VE YEŞİL ALANLAR
	* BU ALANLARDA ÇOCUK BAHÇE

Şekil 3. Demirtaş Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri-2011

Yapılan plan değişikliği ile konut alanlarında (gelişme konut alanı 90718,74m², meskûn konut alanı 17651,21 m²) toplamda yaklaşık 108307 m² büyüklüğünde, ticaret alanlarında ise yaklaşık 60856,18 m² büyüklüğündeki bir alan ticaret+konut karma kullanım alanına dönüştürülmüştür. Yapılan değişiklik ile ticaret+konut karma kullanım alanı yaklaşık 169226 m² arttırılmıştır.

Tablo-1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Nazım İmar Planı	Teklif Nazım İmar Planı
Park Alanı	3245.08	3245.08
Ticaret Alanı	60856.18	0
Gelişme Konut Alanı (Orta)	90718.74	0
Meskûn Konut Alanı (Orta)	17651.21	0
Konut + Ticaret Alanı (TICK)	0	169226.13
Yollar	87470.12	87470.12
Toplam Alan	259941.33	259941.33

Yapılan değişiklik ile plan hükmü ile tanımlanan yapılaşmalar plan üzerinde gösterimi yapıldığı ve ayrıca gösterimde yapılan değişiklikler nedeniyle plan hükümlerinde de değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu amaçla aşağıda tabloda belirtildiği şekliyle plan hükümlerinde de düzenleme yapılmıştır.

Tablo-2: Onaylı Nazım İmar Planı Plan Hükümleri ve Teklif Nazım İmar Planı Plan Hükümleri

ALANYA BELEDİYESİ PAFTA NO:	DEMİRTAŞ MAHALLESİ
MEVCUT PLAN	ÖLÇEK: 1/5000 ÖNERİ PLAN
EKLENİYOR	Ticaret + Konut Alanı (TICK) * Bu alanlarda zemin katın ticaret kullanımı zorunludur. Diğer katlarda ise isteğe bağlı ticaret kullanımı yer alabilir. Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, alışveriş merkezleri, lokanta, kafeterya gibi eğlence yerleri, bankalar, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel aktivite alanları ile yönetim ile ilgili tesis vb. yapılar yer alabilir.

	* Yapılaşmaya ilişkin hükümler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Belirlenecektir.
Ticaret Alanları * Karayolundan Ticaret Merkezine Bağlantısı Sağlayan 25 Metrelik Yol Üzerinde Konut Alanı Olarak Öngörülen Alanlarda İsteğe Bağlı Olarak, Zemin Katlarda Ticaret Kullanımı Yer Alabilir. SİLİNİYOR	Ticaret Alanları





Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

