ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İTİRAZ SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ

MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahalleleri kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itiraz.

KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahalleleri kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, itirazın kabulü ve bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

16.10.2020

Sayı : 43278805 - 115.01.06 - 3092 / E.23952
Konu : Alanya 1/5000
NİP Revizyon İtiraz

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı-Planlama Şube Müdürlüğü)

Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisinin 11.09.2020 tarih ve 567 sayılı kararı ile uygun bulunan Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.08.2020 tarih ve 11171 sayılı Kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahalleleri kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu incelenmiş ve 11.09.2020 tarih ve 563 belediyeniz meclis kararı ile onaylanan Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Saray Mahallesi 29 ada 49. 50 ve 51 parsellerin Kültürel Tesis Alanı, Meskûn Konut Alanı ve Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin bulunduğu alanın , askıdaki plan ile uyuşmadığı görülmüştür. Planın bahsi geçen kısmının 11.09.2020 tarih ve 563 sayılı meclis kararınız doğrultusunda düzenlenmesi gerekmektedir.

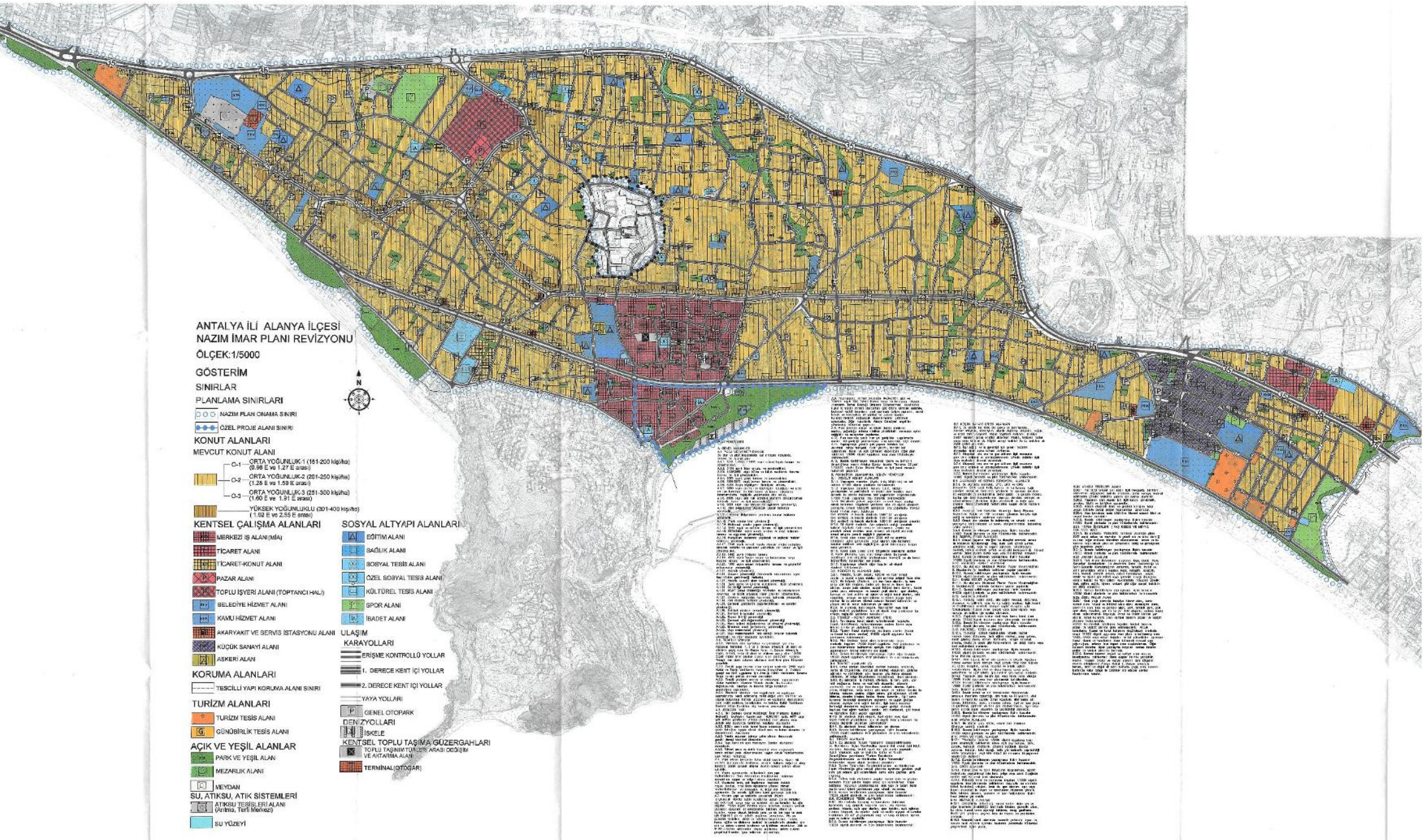
Askı süreci içerisinde itirazımızın değerlendirilmesi ve düzenlenmesini talep ediyoruz.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

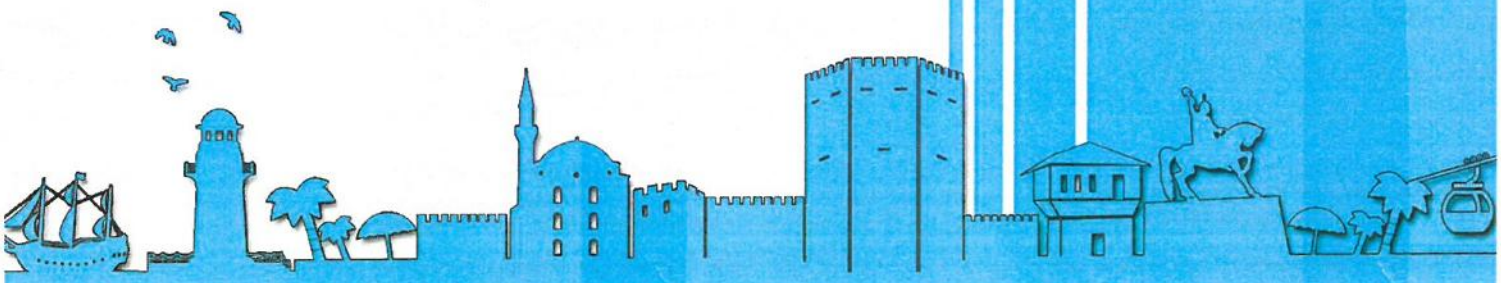
Adem Murat YÜCEL
Belediye Başkanı
e-imza

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama URL : https://e-belediye.alanya.bel.tr/webportal/webportal/ebvidkontrol.php?ebvid=1753360-MTMyNTAyMjQ2NTk=

Güllerpınarı Mah. İzzet Azakoğlu Cad. No:58 07400 -ALANYA
Tel: 444 82 07 Fax: (0 242) 510 21 11
İrtibat : M.İ.KÖKSAL - Sözleşmeli Personel
www.alanya.bel.tr - EBYS Evrak No : 1753360


ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
ÖLÇEK:1/5000
GÖSTERİM
SINIRLAR
PLANLAMA SINIRLARI
NAZIM PLAN ONAMA SINIRI
ÖZEL PROJE ALANI SINIRI
KONUT ALANLARI
MEVCUT KONUT ALANI
C-1 ORTA YOĞUNLUK-1 (151-200 kişi/ha) (0.96 E ve 1.27 E arası)
C-2 ORTA YOĞUNLUK-2 (201-250 kişi/ha) (1.28 E ve 1.59 E arası)
C-3 ORTA YOĞUNLUK-3 (251-300 kişi/ha) (1.60 E ve 1.91 E arası)
YÜKSEK YOĞUNLUKLU (301-400 kişi/ha) (1.92 E ve 2.55 E arası)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
MERKEZİ İŞ ALANI (MİA)
TİCARET ALANI
TİCARET-KONUT ALANI
PAZAR ALANI
TOPLU İŞYERİ ALANI (TOPTANCI HALİ)
BELEDİYE HİZMET ALANI
KAMU HİZMET ALANI
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI
KÜÇÜK SANAYİ ALANI
ASKERİ ALAN
KORUMA ALANLARI
TESCİLLİ YAPI KORUMA ALANI SINIRI
TURİZM ALANLARI
TURİZM TESİS ALANI
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
PARK VE YEŞİL ALAN
MEZARLIK ALANI
MEYDAN
SU, ATIKSU, ATIK SİSTEMLERİ
ATIKSU TESİSLERİ ALANI (Arıtma, Terfi Merkezi)
SU YÜZEYİ
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM ALANI
SAĞLIK ALANI
SOSYAL TESİS ALANI
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
KÜLTÜREL TESİS ALANI
SPOR ALANI
İBADET ALANI
ULAŞIM
KARAYOLLARI
ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR
1. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR
YAYA YOLLARI
GENEL OTOPARK
DENİZYOLLARI
İSKELE
KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI
TOPLU TAŞIMA TURLERİ ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA ALANI
TERMİNAL (OTOGAR)

ANTALYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

ALANYA

İÇİNDEKİLER

1. Amaç Ve Yöntem 3
1.1. Amaç 3
1.2. Yöntem 3
2. Analiz 4
2.1. Ülke Bölge Ve İl Bazında Genel Yaklaşım 4
2.2. Kentsel Kademelenme Ve Etki Alanları 12
2.3. Alanya İlçesi Ve Planlama Alanına İlişkin Genel Yaklaşım 13
2.3.1. Kentin Coğrafi Yapısı Ve İklimsel Özellikleri 13
2.3.2 Jeolojik Yapı Ve Deprem Durumu 16
2.3.3. Kentin İdari Yapısı 17
2.3.4. Kentin Türkiye Ulaşım Ağındaki Konumu 20
2.3.5. Kentin Tarihsel Ve Coğrafi Gelişimi 21
2.3.6. Kentsel Nüfus Ve Demografik Yapı 23
2.3.7. Ekonomik Yapı 26
2.3.8. Sosyal Yapı 29
2.4. Arazi Kullanımı Ve Sentez 31
4. Plan Revizyonu Kararları 40

TABLO LİSTESİ

Tablo 1-Türkiye Nüfus Değişimi (1927–2019) 6
Tablo 2: Akdeniz Bölgesi 2019 Yılı Nüfus Dağılımı 7
Tablo 3- Antalya İli Nüfus Gelişimi(1955-2019) 7
Tablo 4-İstihdamın İktisadi Faaliyet Kollarına Göre Dağılımının Yıllara Göre Değişimi 8
Tablo 5-Türkiye'de Yer Alan Tarım Arazileri Yıllara Göre Değişimi (Bin Hektar) 8
Tablo 6-Bölgelerde İstihdamın Sektörlere Göre Dağılımı (Düzey–1) 10
Tablo 7 – İllerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik sıralaması 11
Tablo 8- Antalya İlinin Ülke Ve Bölge İçindeki Ekonomik Göstergeleri 11
Tablo 9- Antalya ve İlçelerinde Tarım Alanlarının Kullanış Amaçlarına Göre Dağılımı 12
Tablo 10- Yıllara Göre Hava İstatistikleri 15
Tablo 11- Ortalama Hava İstatistikleri 15
Tablo 12- Merkez Mahallelerin Yaklaşık Yüzölçümleri(Ha) 19
Tablo 13- Alanya İlçesinin Önemli Merkeze Uzaklıkları 20
Tablo 14- Alanya Nüfusunun Yıllara Göre Gelişimi (1935–2019) 23
Tablo 15- Alanya Nüfusu Artış Hızları (1970–2019) 24
Tablo 16- Merkez Mahallelerin Nüfus Gelişimleri (2007–2019) 24
Tablo 17- Türkiye-Antalya-Alanya Nüfus Artış Hızlarının ve Nüfus Değişimlerinin Karşılaştırmalı Analizi 25
Tablo 18- Nüfusun Yaş Gruplarına Dağılımı 26
Tablo 19- Çalışanların Ekonomik Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı-Kişi (2018) 26
Tablo 20- Çalışanların Ekonomik Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı-% (2018) 27
Tablo 21- Alanya'da Örtülü Tarım Alanlarının Yıllara Göre Değişimi (2011–2019) 27
Tablo 22- Antalya ve Alanya'da Örtülü Tarım Alanlarının Yapısal Anlamda Dağılımı (2019) 27
Tablo 23: Alanya'ya Gelen Turistlerin Ülke ve Bölge İçindeki Payları 28

Tablo 24: Antalya İli Ve Alanya İlçesi İçerisinde Yer Alan Tesislerin Ülke Ve Bölge İçerisindeki Payları 28
Tablo 25: Antalya İli Sınırları içerisinde Yer Alan Tesislerin İlçelere Göre Dağılımı 29
Tablo 26: Türkiye Toplam Hane Halkı Nüfusu Hane Halkı Sayısı Ve Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 30
Tablo 27: Alanya İlçesi Sosyal ve Ekonomik Genel Veriler – 2004 31
Tablo 28: Alanya İlçesi Mevcut Arazi Kullanım Dağılımı 32
Tablo 29- Tescilli Yapı Koruma Alanları 40
Tablo 30- Planlama Alanında bulunan Yoğunluklar 42
Tablo 31- Onaylı Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Alan Dağılımları 43

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1-Türkiye Nüfus Değişimi (1927–2019) 6
Grafik 2-Türkiye Yıllık Nüfus Artış Hızı Değişimleri (1927–2019) 6
Grafik 3- Bölgelerin Yıllar İtibariyle Nüfus Artış Hızı Değişimleri 7
Grafik 4- Antalya İli Nüfus Gelişimi (1955-2019) 8
Grafik 5-Türkiye'de Ekonominin Sektörel Dağılımı 8
Grafik 6-Yıllara Göre En Çok Yabancı Turist Çeken İller 9
Grafik 7- Akdeniz Bölgesi 2018 Yılı Sektörel Dağılımı 10
Grafik 8- Alanya Nüfus Gelişimi (1935–2019) 23
Grafik 9- Alanya İlçesi Nüfusu Artış Hızları (1970–2019) 24
Grafik 10- Merkez Mahalleleri 2019 Yılı Nüfus Dağılımları 25
Grafik 11- Nüfusun Cinsiyet ve Yaş Gruplarına göre Nüfusun Dağılımı 26

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1:İlçenin Ülke, Bölge ve İl İçindeki Konumu 5
Harita 2: Antalya İli İdari Sınırları 6
Harita 3-Kentsel Kademelenme Ve Etki Alanı Haritası 13
Harita 4- Türkiye ve Antalya Deprem Durumu 16
Harita 5- Jeolojik Durum Haritası (Kaynak: 16.08.1991 onaylı Jeolojik Etüt Raporu) 17
Harita 6- Alanya İlçesi İdari Bölünüşü Ve Planlama Alanının Konumu 18
Harita 7- Merkez Mahalleleri Sınırları Ve Uydu Görüntüsü 19
Harita 8- Planlama Alanının Ülke Ulaşım Ağı İçerisindeki Konumu Önemli Merkezlere Karayolu Bağlantıları 20
Harita 9- Planlama Alanının Bölge Karayolu Ulaşım Ağındaki Yeri 21
Harita 10- Ulaşım Analizi 33
Harita 11- Arazi Kullanım Haritası 34
Harita 12- Sentez Haritası 35
Harita 13 Merkez Mahalleler 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı 36
Harita 14 -Alanya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 36
Harita 15 -1984 Onaylı Alanya 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 38
Harita 16 –Alanya Belediyesi'nce günümüzde kabul edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 39
Harita 17 –Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Koruma Alanları 41

görülmemiş, ancak hızlı ve öngörülemeyen bir yapılaşma gerçekleşmiştir. Bu sürece yabancı ülke vatandaşlarının talepleri ile turizm sektörü de ilave katkı yapmış, Alanya merkezi ve beldeleriyle birlikte yoğun bir yapılaşma sürecine girmiştir. Aile yaşantısı ise bu hızlı değişime ayak uyduramamış, dışarıdan ekonomik gerekçelerle göç edenler, ikinci konut maksatlı göç eden Türk ve yabancı ülke vatandaşları ile yerli kültür birbirine girmiştir. Dolayısıyla özellikle ilçe merkezinde farklı kültürleri kapsayan bir aile yaşamı ortaya çıkmıştır.

Tablo 27: Alanya İlçesi Sosyal ve Ekonomik Genel Veriler – 2004

Sosyal Ve Ekonomik Genel Veriler (2000)	Antalya Merkez	Alanya
Nüfus	714129	257671
Şehirleşme Oranı (%)	84.47	34.29
Nüfus artış Hızı (%)	46.44	68.86
Nüfus Yoğunluğu	354	161
Nüfus Bağımlılık Oranı	44.72	40.48
Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	3.75	4.11
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	24.91	48.17
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	9.9	4.61
Hizmetler Sektöründe çalışanlar oranı (%)	65.2	47.23
İşsizlik Oranı (%)	12.95	6.13
Okur Yazar Oranı (%)	92.91	93.77
Kaynak: DPT-İlçelerin Sosyo Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması-2004		

2.4. ARAZİ KULLANIMI ve SENTEZ

Planlama alanın da hem topoğrafik yapının izin vermesi hem de merkezde yer almasından dolayı planlama alanın yaklaşık %95'i yapılaşmış konumdadır. Arazi kullanımı yapılan alan yaklaşık 656 hektardır ve bunun %39.69'unu konut alanı oluşturmaktadır. Konut alanından sonra en büyük orana sahip %13.48 ile donatı alanlarıdır. Ayrıca turizm sektörü açısından gelişmiş olan Alanya ilçesinin arazi kullanımında %7.03'ü ise turizm tesis alanları oluşturmaktadır. Teknik altyapı alanları(yol, genel otopark, atık su tesis alanı vb.) ise %29.69'luk kısmını oluşturmaktadır.

Planlama alanında özellikle sahilden geçen 35 metre genişliğindeki taşıt yolu (Atatürk Caddesi), planlama alanın kuzey sınırını oluşturan D-400 karayolu ve Planlama alanın ortasından geçen 25 metrelik yol bölgedeki en önemli ulaşım askları ve ticari akslar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Sahilden geçen 35 metrelik taşıt yolu çevresinde yer alan ticaret alanları özellikle turizme yönelik ticari aktivitelerin ağırlıklı olarak yer seçtiği güzergâh iken 25 metrelik yol ile D-400 karayolu kenarında yer seçen ticari aktivitelerin ise yerel halka ve ilçede yaşayan halka hizmet eden ticarethaneler olduğu görülmektedir. Özellikle sahile yakın kesimlerde (otellerin yoğun olarak yer aldığı bölgelerde) turizm sektörüne bağlı olarak gelişen ticari aktiviteler yer alırken kuzeye doğru gidildikçe bölge halkına hizmet eden ticari aktivitelere doğru değişim göstermektedir.

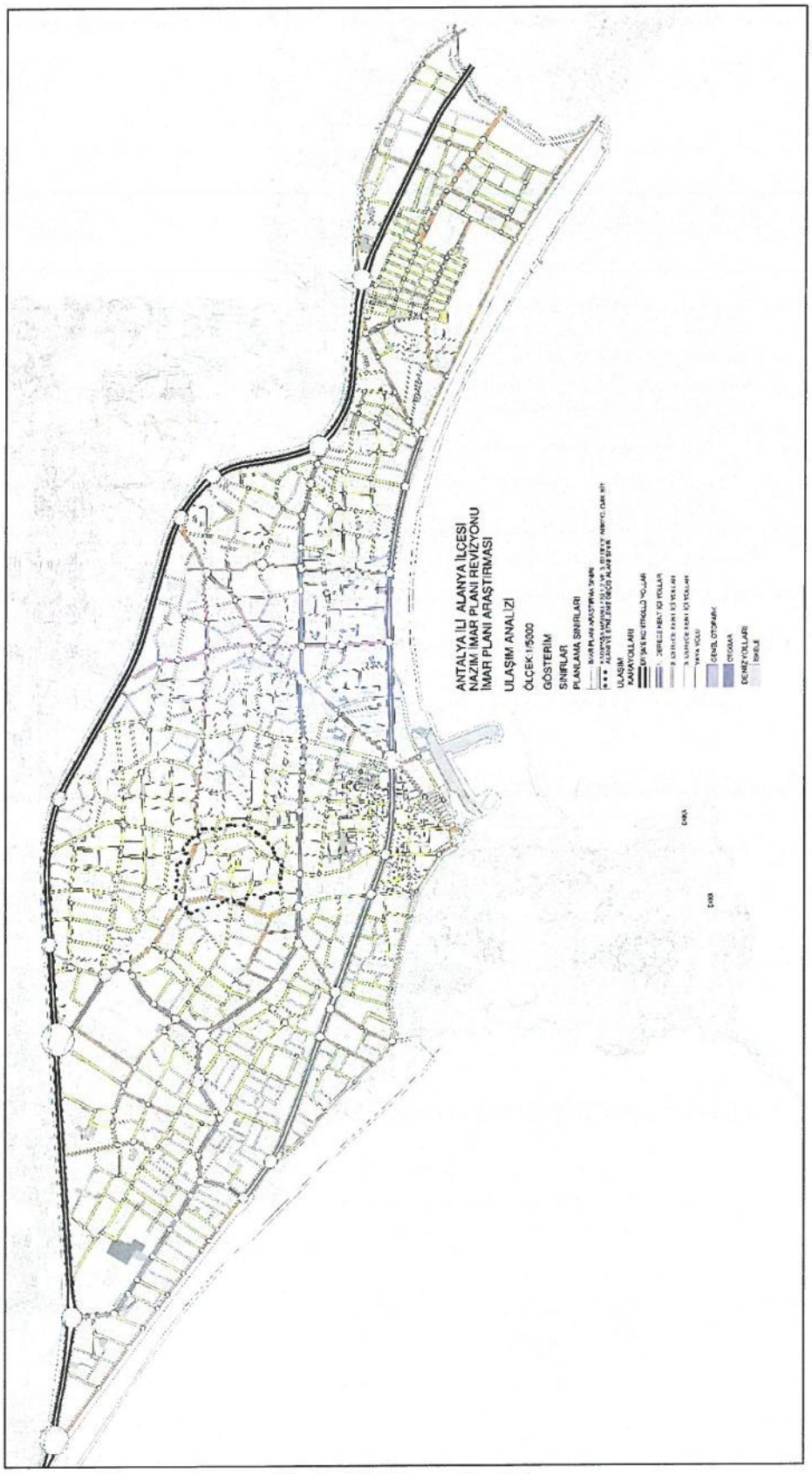
Planlama alanında tüm konut alanlarında zeminde ticarete izin verilmesinden dolayı ticaret bölgede yayılma göstermiştir. Her ne kadar ticari yapılar tüm bölgede yaygın olsa da belirli caddelerde ve bölgelerde ticari aktiviteler yığılma göstermektedir. Kaymakamlık, Belediye Hizmet Binası, Vergi Dairesi, Müze Müdürlüğü, Tarım İlçe Müdürlüğü vb resmi kurumlar merkezde yaklaşık 500 metrelik yarıçaplı bir daire içerisinde yer almaktadır.

Planlama alanın doğusunda Küçük Sanayi Sitesi yer almakta ve fiili olarak aktif bir şekilde Alanya İlçe bütününe hizmet etmektedir. Sanayi alanın planlama alanı içerisinde kapladığı alan %1,13'tür.

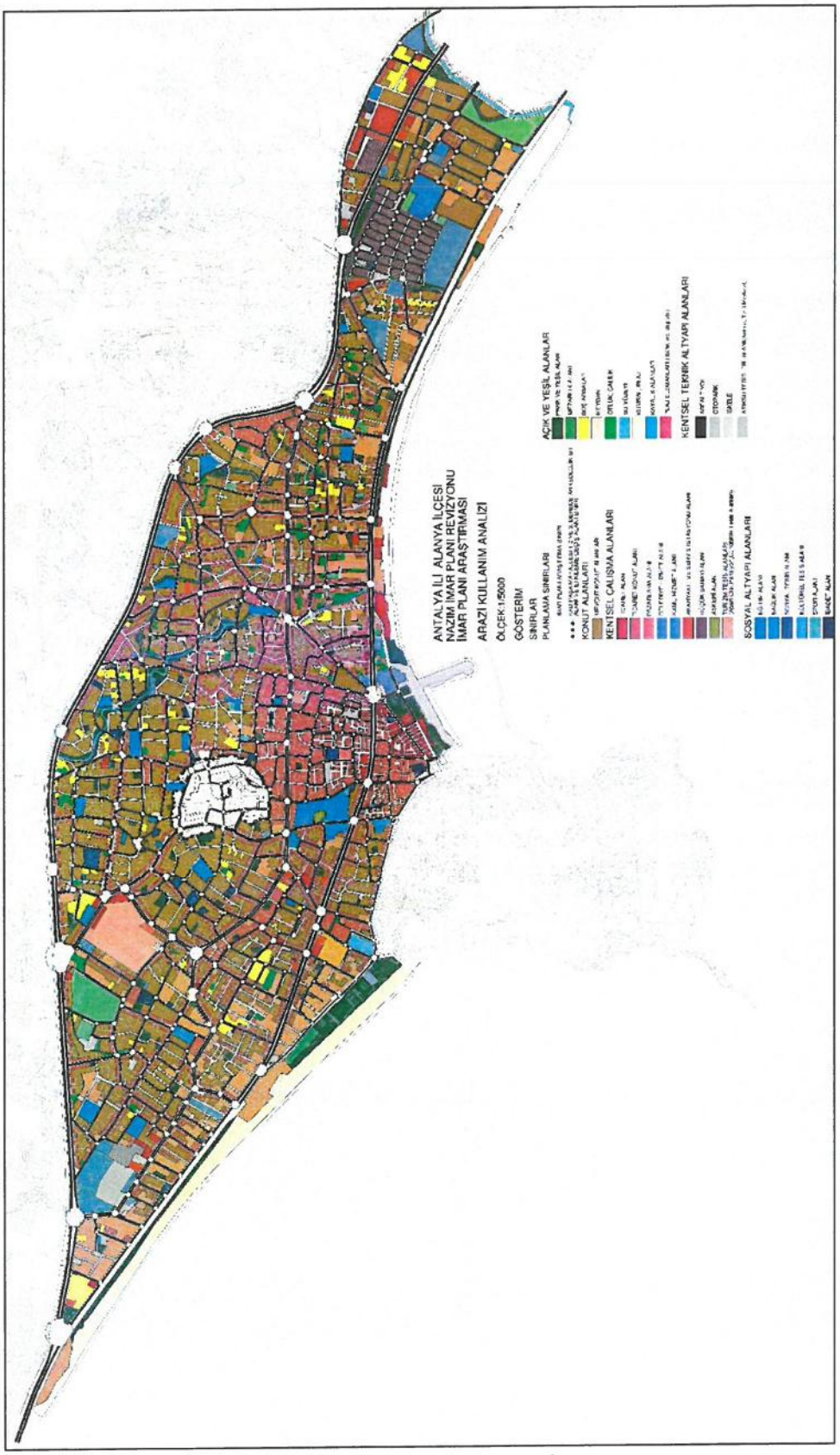
Planlama alanı içerisinde henüz yapılaşmamış alanlar ise toplam alanın %1,83'ünü oluşturmaktadır ve toplam büyüklüğü 120505 m^2'dir.

Tablo 28: Alanya İlçesi Mevcut Arazi Kullanım Dağılımı

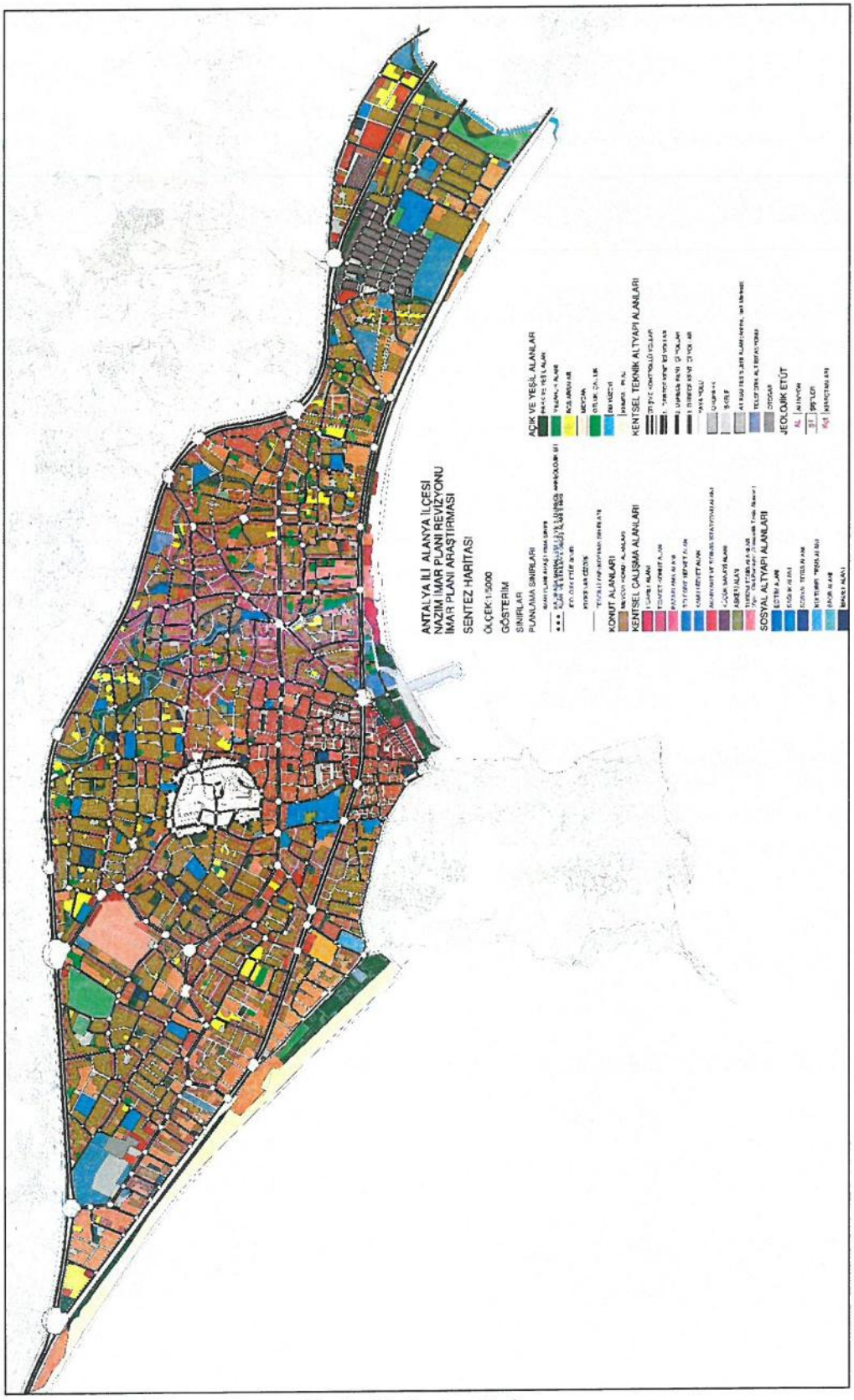
Alan Adı	Oran(%)	Alan (m2)
Akaryakıt Tesis Alanları	0.25	16671.07
Askeri Alanlar	0.04	2416.06
Atık su Tesis Alanı	0.32	20880.15
Bahçe Alanları	0.59	38741.36
Belediye Hizmet Alanları	0.99	64975.09
Boş Arsa	1.83	120505.99
Dini Tesis Alanları	0.42	27533.01
Eğitim Alanları	1.92	125808.74
Günübirlik Tesis Alanları	0.02	995.59
İskele Alanı	0.56	36882.54
Kayalık Alanlar	0.05	3405.51
Kumsal Alanlar	4.29	281742.69
Konut ve Konut Altı Ticaret Alanları	39.69	2606984.09
Kültürel Tesis Alanı	0.34	22054.24
Küçük Sanayi Sitesi Alanı	1.13	74522.52
Meydan Alanları	0.05	3321.21
Mezarlık Alanları	0.15	9964.51
Park Alanları	4.78	313888.2
Pazar Alanı	0.07	4745.46
Plaj Elemanları(Duş, wc vb.)	0.08	4975.88
Resmi Kurum Alanları	1.56	102381.48
Sağlık Tesis Alanları	0.21	13940.24
Sosyal Tesis Alanları	0.31	20446.67
Spor Alanı	1.25	82025.6
Su Yüzeyi	0.51	33501.11
Teknik Altyapı Alanları	0.01	609.34
Terfi Merkezi Alanı	0.01	409.73
Ticaret Alanı	1.58	103614.65
Toptan Ticaret Alanı	1.01	66516.12
Turizm Tesis Alanı	7.03	462075.01
Yeşil Alanlar	0.17	11460.23
Yollar ve Genel Otopark Alanı	28.79	1890996.11
TOPLAM	**100.00**	**6568990.2**



Harita 10- Ulaşım Analizi



Harita 11- Arazi Kullanım Haritası

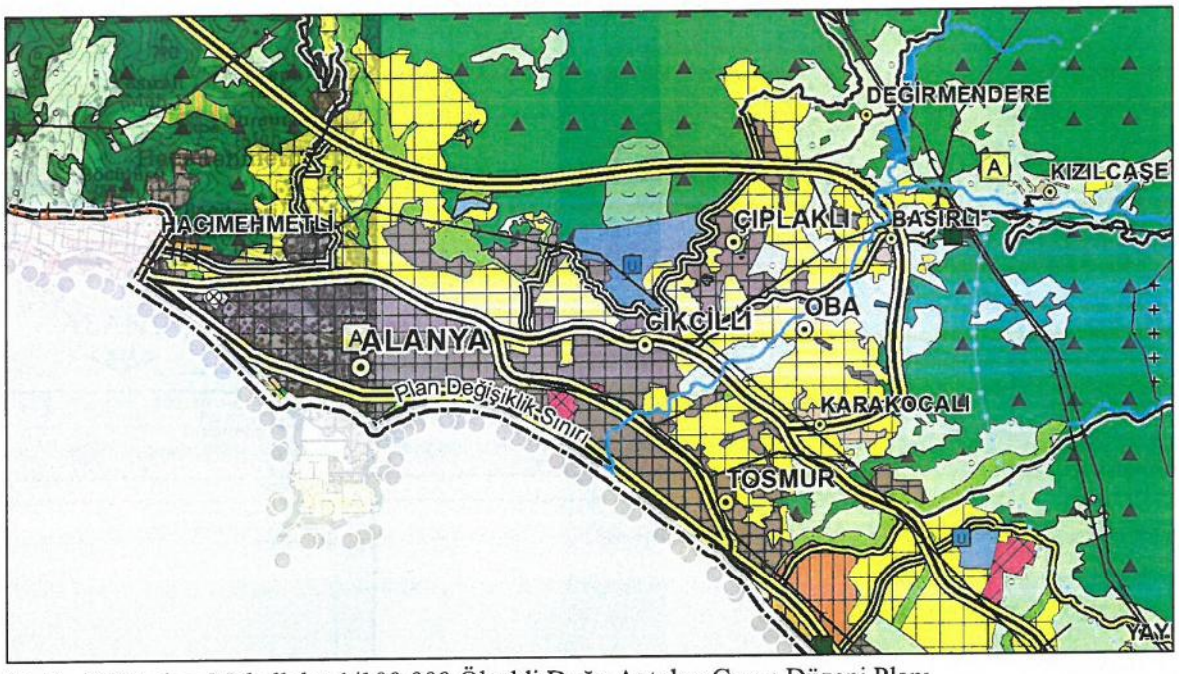


Harita 12- Sentez Haritası

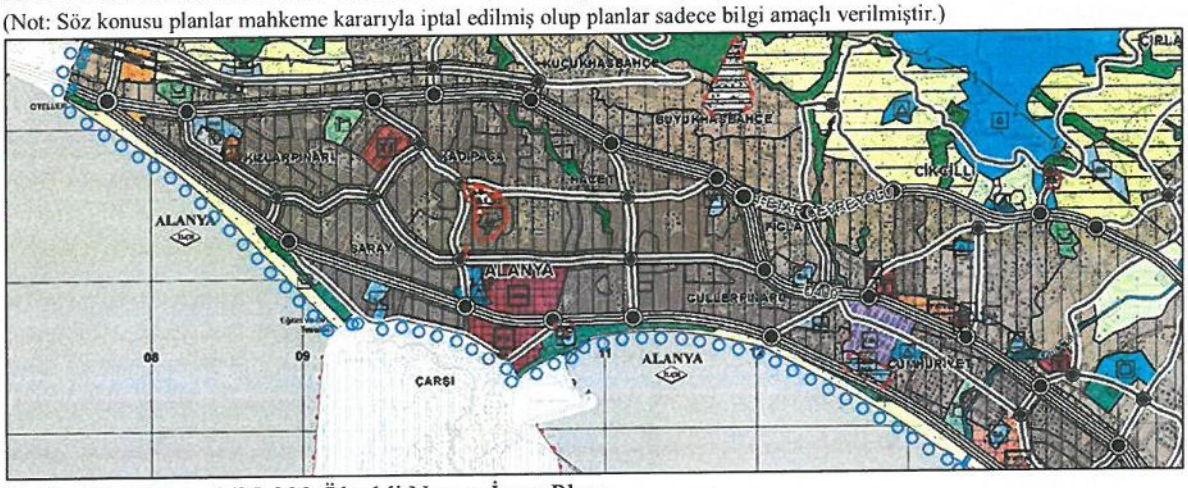
3. ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Planlamaya konu alanda üst ölçekli plan olarak 12.01.2018 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce Değişiklik yapılarak onaylanmış olan Antalya Burdur Isparta Planlama bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Söz konusu planlar mahkeme kararıyla iptal edilmiş olup planlar sadece bilgi amaçlı verilmiştir.

Söz konusu planda planlama alanı kentsel meskûn(yerleşik) alan ve planlama alanının doğu tarafında sanayi alanı planlıdır. Alanya ilçe sınırlarını kapsayan alanda ayrıca 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışmaları Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce tamamlanmış 12.01.2018 tarihinde onaylanarak kesinlik kazanmıştır. Onaylı nazım imar planında iskele bölgesinde ve ticaretin yoğunlaştığı bölgelerde MİA tanımlanmış ayrıca büyük ölçekli sosyal ve teknik alt yapı alanlarının planda gösterimi yapılmış kalan kısımlar ise meskun konut alanları olarak planlanmıştır.



Harita 13 Merkez Mahalleler 1/100.000 Ölçekli Doğu Antalya Çevre Düzeni Planı
(Not: Söz konusu planlar mahkeme kararıyla iptal edilmiş olup planlar sadece bilgi amaçlı verilmiştir.)

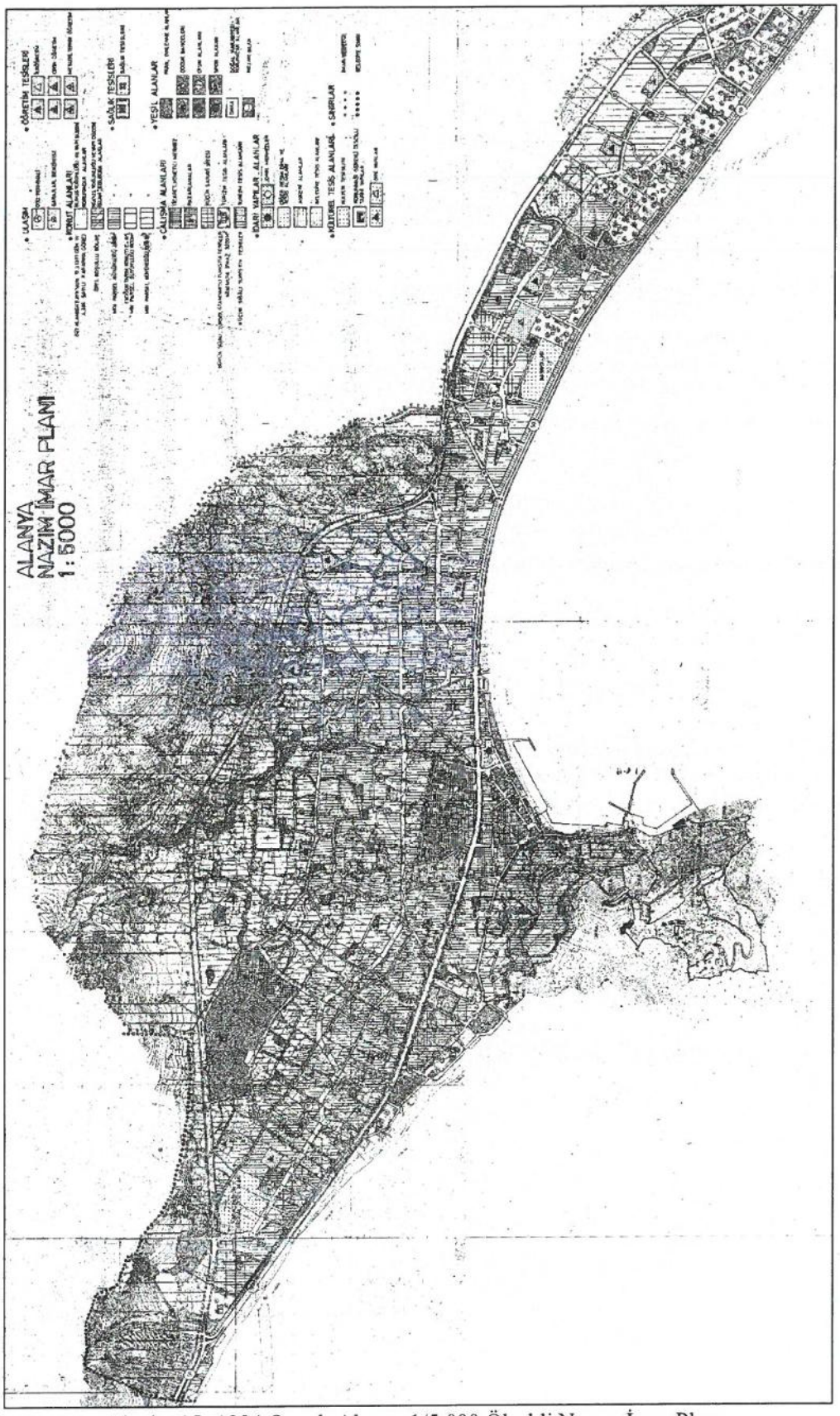


Harita 14 -Alanya 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
(Not: Söz konusu planlar mahkeme kararıyla iptal edilmiş olup planlar sadece bilgi amaçlı verilmiştir.)

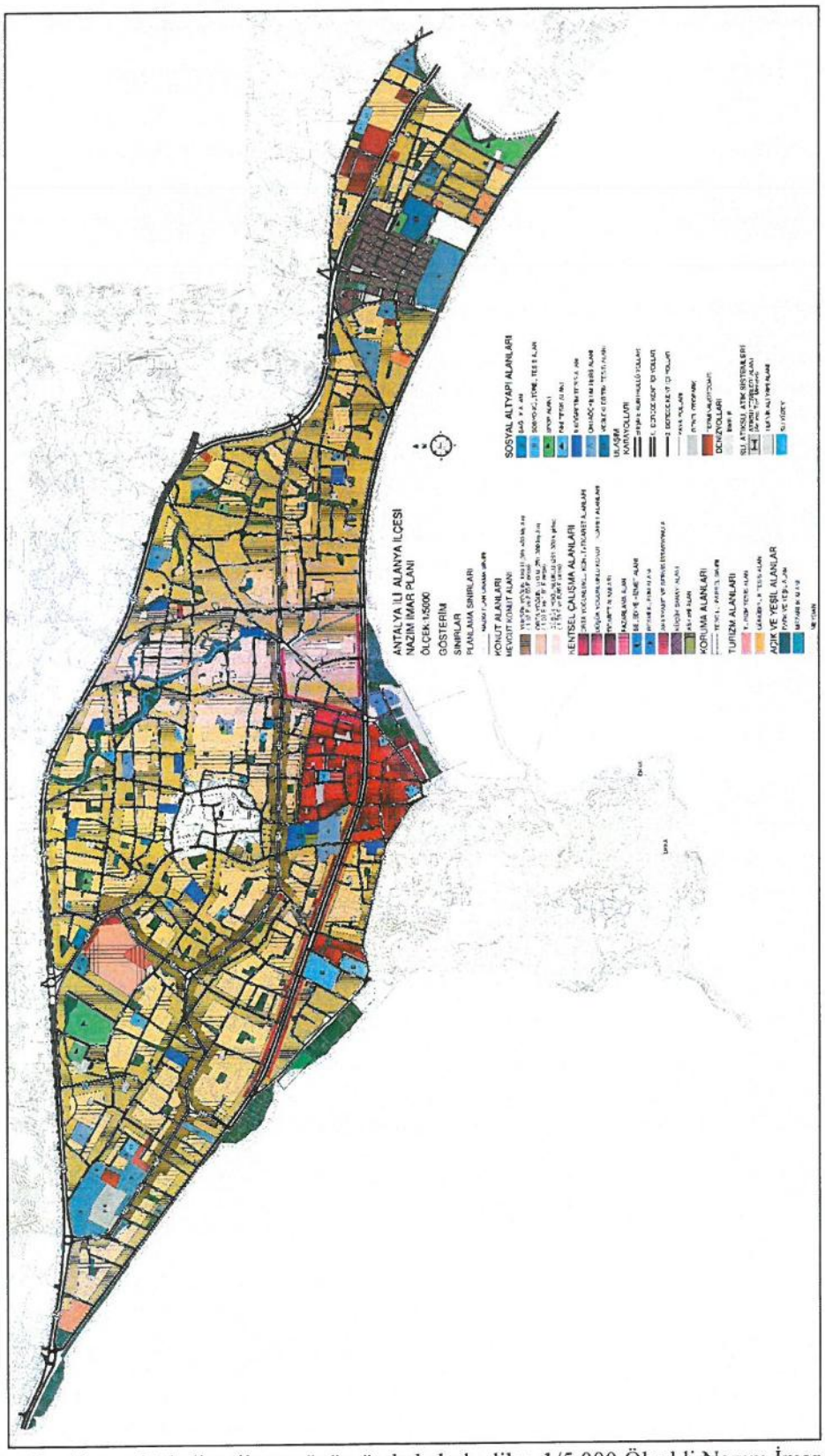
Alanya ilçesinin 1960'lı yıllarda bazı bölgeler için yapılmış imar planları bulunsa da, kent bütününe yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Alanya Belediye meclisinin almış olduğu 10.10.1984 tarih ve 8 sayılı belediye meclisi kararına istinaden dönemin mevzuatı doğrultusunda 1984 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca onaylanmıştır. Bu tarihten sonra farklı dönemlerde bölgesel ve parsel ölçeğinde birçok plan değişikliği olmuş ve planlar bu günkü halini almıştır. Onaylı nazım imar planında 2 adet 35 metrelik taşıt yolu planlanmış olup kuzeyde planlama alanını sınırlandıran 35 metrelik taşıt yolu batıda Dinek Mahallesi sınırları içerisinde sahilden devam eden 35 metrelik taşıt yolu ile kesişerek batıya devam etmekte iken, doğuda ise Tosmur Mahallesi'nde sahil yolu ile birleşmektedir. Planlama alanın orta kısımlarında ise 25, 20, 14.5 metre genişliğinde iç bağlantı yolları planlanmış olup özellikle 25 metrelik yol günümüzde fiili olarak kısmen ana plana uygun olarak açılmış ve Alanya merkezi içerisinde ana ticari asklardan birisi haline gelmiştir. Onaylı nazım imar planında fiili olarak Alanya Belediyesi Hizmet Binası'nın bulunduğu bölgede ticaret alanları planlanmış diğer bölgeler ise ağırlıklı olarak farklı yoğunluklarda meskûn konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca planlama alanın batısında büyük ölçekte spor alanı, terminal alanı ve arıtma tesisi alanı planlanmıştır. Süreç içerisinde alınan meclis kararları ile bölgedeki plan kararları kısmen değiştirilmiştir. Onaylı uygulama imar planında yapılaşma koşulları:

- Ayrık Nizam Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0.35, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) 1.40, 4 kat,
- Ayrık Nizam Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0.35, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) 1.75, 5 kat,
- Ayrık Nizam Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0.35, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) 2,10, 6 kat,
- Ayrık Nizam Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) 1.80, 6 kat,
- Ayrık Nizam Taban Alanı Katsayısı (TAKS) 0.30, Kat Alanı Katsayısı (KAKS) 1.50, 5 kat şeklinde tanımlanmıştır.

Farklı bölgelerde farklı yapılaşma koşulları tanımlanmış olan uygulama imar planında iskele bölgesinde ticaretin yoğunlaştığı bölgede ve bu bölgenin kuzeyinde yer alan bazı bölgelerde ise blok nizam yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



Harita 15 -1984 Onaylı Alanya 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



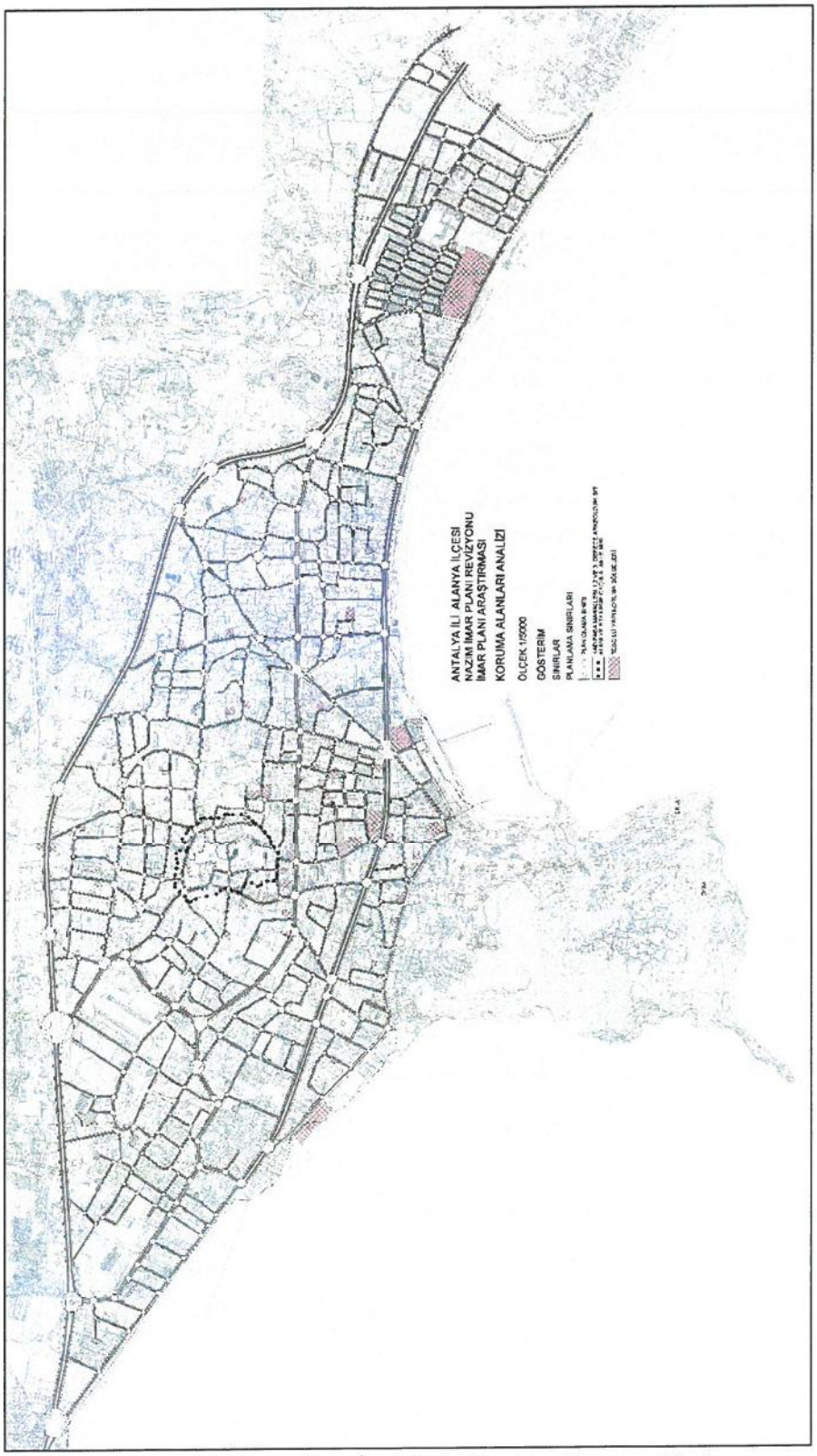
Harita 16 –Alanya Belediyesi'nce günümüzde kabul edilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı
(Not: 1/1000 Ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planlarının Nazım Plan Formatında hazırlanması ile elde edilmiştir.)

4. PLAN REVİZYONU KARARLARI

Bütüncül planların yapıldığı 1984 yılından bu yana Alanya Belediyesi'nce plan üzerinde pek çok değişiklik yapılmıştır. Yapılan plan değişikliklerine dayanak oluşturan meclis kararları 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları için ayrı ayrı alınmamış, her iki ölçek için tek meclis kararı alınmıştır. Uygulamada ise 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarının alınan meclis kararları doğrultusunda düzenlenmesi gerekirken sadece 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftaları düzeltilmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında meclis kararlarına istinaden düzeltme yapılmamıştır. Yapılan bu uygulama sonucunda meclis kararı bulunmasına rağmen nazım planlarda gerekli düzeltmelerin yapılmaması nedeniyle her iki ölçek arasında uyum sorunu ortaya çıkmıştır. Yapılmakta olan revizyon nazım imar planı ile 1984 yılından bugüne dek belediye meclisince kabul edilmesine rağmen 1/5000 ölçekli Alanya nazım imar planına aktarılmayan parsel bazlı plan değişikliklerinin 1/5000 ölçekli nazım imar planına aktarımının yapılarak, alt ve üst ölçekli planlar arasında uyumun sağlanması hedeflenmektedir. Ayrıca Alanya 1/5000 ölçekli nazım imar planının yerel koordinat sisteminde onaylanan Alanya nazım imar planının 3 derecelik projeksiyonda ve ITRF96 datumuna dönüşümünün sağlanması, mahkeme kararları doğrultusunda yapılması gerekli zorunlu değişikliklerin planlara aktarılması, mevzuat gereği plan gösterimlerinin yenilenmesi, kıyı kanunu kapsamında düzenleme yapılması, belediye tarafından yapımı tasarlanan özel proje alanının nazım plan üzerinde gösteriminin sağlanması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterimi yapılmasına rağmen, 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterimi yapılmayan plan değişiklikleri Alanya Belediyesi'nden elde edilen güncel planlar ve meclis kararları doğrultusunda sayısallaştırılan nazım imar planına işlenmiştir. Ayrıca mahkeme kararları nedeniyle yapılması gerekli plan değişiklikleri bütüncül nazım imar planı içerisinde düzenlemesi yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan tescilli yapılar ve bu yapılara ait koruma sınırlarının mevcut nazım imar planında gösteriminin yapılmamasından kaynaklı uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla tescilli yapı koruma sınırları Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü kararları doğrultusunda revizyon nazım imar planına aktarılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan tescilli yapı koruma alanlarına ilişkin onay tarihleri ve ilgili parseller aşağıda yer almaktadır.

Tablo 29- Tescilli Yapı Koruma Alanları

Karar Tarih/Sayı	Ada	Parsel	Karar Tarih/Sayı	Ada	Parsel	Karar Tarih/Sayı	Ada	Parsel
19.06.2014/2793	225	15	12.12.2019/10165	254	179	26.12.2019/10221	246	117
9.12.2014/3263	905	2	12.12.2019/10165	254	180	26.12.2019/10221	254	14
28.06.2018/7935	539	1	12.12.2019/10166	254	26	26.12.2019/10217	19	44
29.11.2019/10129	507	1	26.12.2019/10217	256	56	26.12.2019/10221	258	284
26.12.2019/10221	258	42	26.12.2019/10217	669	15	26.12.2019/10221	258	292
26.12.2019/10221	258	41	26.12.2019/10217	677	1(yeni 14)	26.12.2019/10222	246	152
26.12.2019/10221	258	125	26.12.2019/10218	696	8	26.12.2019/10222	391	28
26.12.2019/10221	256	109	26.12.2019/10218	708	3	26.12.2019/10222	391	29
26.12.2019/10217	19	52	26.12.2019/10218	709	6	26.12.2019/10222	391	30
12.12.2019/10161	2040	3	26.12.2019/10219	215	42	26.12.2019/10222	391	31
12.12.2019/10162	809	1	26.12.2019/10219	244	340	26.12.2019/10222	391	67
12.12.2019/10163	390	1	26.12.2019/10220	236	1	26.12.2019/10222	2485	8
12.12.2019/10164	2032	1	26.12.2019/10220	244	59	26.12.2019/10222	2489	6
12.12.2019/10165	254	50	26.12.2019/10220	648	1	14.02.2020/10495	679	1
12.12.2019/10165	254	114	26.12.2019/10220	2012	2	28.06.2018/7935	1198	5
12.12.2019/10166	254	33	26.12.2019/10221	258	191	26.12.2019/10217	19	30
12.12.2019/10166	254	128	12.12.2019/10168	671	2	26.12.2019/10221	258	269
12.12.2019/10166	811	1	26.12.2019/10221	258	120	08.02.2019/8836	Oba-Eğri Köprü	
28.06.2018/7935	579 adanın kuzeydoğusundaki yeşil alan		29.11.2019/10128	759	5(yeni 10)	29.11.2019/10130	245	3
				Talat Efendi Aile Mezarlığı			Alaaddinzade Aile Mezarlığı	
29.11.2019/10126	Kızlarpınarı Han ve Çeşmesi (eski 792 ada 11 parsel)		29.11.2019/10127	725	14			
				Veli Efendi Aile Mezarlığı				



Harita 17 –Planlama Alanı İçerisinde Yer Alan Koruma Alanları

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi 12.01.2018 tarihli meclis toplantısında onaylanan 1/25.000 ölçekli nazım imar planında sınırları belirlenen merkezi iş alanlarının (MİA) revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planında da gösterimi yapılmış ve plan notu ile vasfı tanımlanmıştır.

Alanya Belediyesi'nce kent meydanı kentsel tasarım projesi hazırlanan Kaymakamlık binasının, Alanya Belediyesi Hizmet Binasının ve bu binaların batısındaki iskele bölgesinin özel proje alanı olarak gösterimi yapılarak, yapılacak çalışmalarda dikkat edilmesi gereken hususlar plan notu ile belirlenmiştir. Ayrıca planlar "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" gösterim tekniğine uygun hale getirilmiş ve üst ölçek planlar ile uyumluluğunun sağlanması amacıyla yoğunluklar aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Tablo 30- Planlama Alanında bulunan Yoğunluklar

Kullanımlar	Yoğunluk (kişi/ha)	Emsal Aralıkları
Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı-1	150-200	0,96-1,27
Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı-2	201-250	1,28-1,59
Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı-3	251-300	1,60-1,91
Yüksek Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı	301-400	1,92-2,55

Planlama alanı içerisinde nazım imar planı onay tarihi olan 1984 yılından günümüze kadar yapılmış ilgili idaresince onaylanmış tüm plan değişiklikleri nazım imar planına aktarılmıştır. Ayrıca yakın tarihte onaylanmış olan 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı arasındaki uyumsuzluklar giderilmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planı üst ve alt ölçek planlar ile uyumlu hale getirilmiştir.

Planlama çalışmasına konu bölge onaylı planlara göre yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış olup planlama alanı içerisindeki yapılaşma oranı %95'tir. Revizyon 1/5000 ölçekli nazım imar planında, onaylı plana göre nüfus artışına yol açacak yoğunluk artışı, fonksiyon değişimi vb. kararlar üretilmediğinden yeni bir nüfus projeksiyonu yapımına gerek duyulmamıştır. Plan hesapları yürürlükteki nazım imar planındaki alan dağılımları esas alınarak tespit edilmiş, konut ve ticaret alanlarının yüzölçümünün arttırılmaması, sosyal donatı alanlarının ise arttırılması ilkesi esas alınmıştır.

Bu kapsamda revizyon nazım imar planındaki yoğunluk aralıkları büyükşehir belediyesince onanan 1/25000 ölçekli nazım imar planında belirlenen yoğunluk aralıkları ile uyumlu olacak şekilde yüksek, orta ve düşük yoğunluklu olarak belirlenmiş, alt ölçekli planlarda belirlenen KAKS oranlarının değişmemesi için orta yoğunluklu konut alanları da kendi içinde üçe ayrılarak orta yoğunluklu konut alanı 1, orta yoğunluklu konut alanı 2 ve orta yoğunluklu konut alanı 3 şeklinde plan üzerinde gösterimler yapılmıştır. Ticaret konut şeklinde karma kullanım alanları ise sahil yolu, D-400 Antalya Mersin Karayolu Alanya Şehir merkezi geçişi ve 25 metre genişliğindeki yollar esas alınarak, plan bütünlüğü ilkesi doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Kent merkezinde halihazırda konut alanı olarak tanımlı bölge ise 1/25000 ölçekli nazım plan kararları doğrultusunda merkezi iş alanı olarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeler sonucunda yürürlükteki nazım imar planında yaklaşık 324 hektar büyüklüğünde alan kaplayan, konut, ticaret ve karma kullanım alanları, revizyon nazım imar planında da konut, ticaret, karma kullanım (TİCK) ve MİA olarak, 1/1000 ölçekli planlarda belirlenmiş olan KAKS oranları değişmeyecek şekilde yine yaklaşık 324 hektar olarak korunmuştur. Sosyal donatı alanları fiili kullanımlar esas alınarak yeniden düzenlenmiş büyüklükleri ise sosyal donatı alanları bütününde korunmuş ya da arttırılmıştır. Planlama alanı toplam büyüklüğü yaklaşık 595,7 hektar olarak oluşmuştur. Onaylı plan alan dağılımları ve teklif revizyon nazım imar planı sonrası oluşan alan dağılımları aşağıda görülmektedir.

Tablo 31- Onaylı Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Alan Dağılımları

Mekânsal Kullanımlar			Onaylı Plan	Teklif Plan
Akaryakıt Tesis Alanı			14136.76	14136.76
Askeri Alan			2416.06	2416.06
Atıksu Arıtma Tesis Alanı			21290.15	21290.15
Belediye Hizmet Alanı			66630.31	62771.37
Su Yüzeyleri			15686.89	15686.89
Dini Tesis Alanı			27769.66	28142.4
Eğitim Tesis Alanı	İlköğretim Tesis Alanı		47402.89	124017.61
	Ortaöğretim Tesis Alanı		39211.7	
	Mesleki Teknik Tesis Alanı		28810.87	
Günübirlik Tesis Alanı			995.59	995.59
Konut Alanları	Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı		171520.13	80877.41
	Orta Yoğunluklu Konut Alanı	Orta Yoğunluklu Konut Alanı-1	1582890.96	52197.26
		Orta Yoğunluklu Konut Alanı-2		1141008.3
		Orta Yoğunluklu Konut Alanı-3		1428558.81
	Düşük Yoğunluklu Konut Alanı		1204175.26	0
Ticaret Alanı(TİCK)	Orta Yoğunluklu Konut-Ticaret Alanı		210690.92	283903.58
	Düşük Yoğunluklu Konut-Ticaret Alanı		16866.06	
Küçük Sanayi Tesis Alanı			75810.49	75810.49
Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	Kültürel Tesis Alanı		38135.3	8484.42
	Sosyal Tesis Alanı			39472.49
Meydan			2926.78	4211.98
Mezarlık Alanları			7458.56	8959.87
Merkezi İş Alanı (MİA)			0	223037.84
Park Alanı			355811.72	364725.51
Pazar Alanları			11410.16	11410.16
Resmi Kurum Alanı			97402.33	92220.05
Sağlık Tesis Alanı			10944.76	10944.76
Spor Alanı			75536.52	77128.05
Terminal			4988.45	4988.45
Ticaret Alanı(T1)			50534.69	38669.72
Toptan Ticaret Alanı			56920.2	56920.2
Turizm Tesis Alanı			29642.49	29642.49
İskele Alanı			13505.01	13505.01
Yollar Ve Otopark Alanları			1675400.77	1640788.76
Toplam			5956922.44	5956922.44

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

Toplantı Tarihi ve No.:28.08.2020/305
Karar Tarihi ve No. :28.08.2020/11171

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Alanya İlçesinde, Merkez Mahallelerinde, tescilli 1. ve 2. Grup yapılara ait koruma alanı sınırlarının da işlendiği 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 21.07.2020 tarih ve E.53271 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 19.08.2020 tarih ve 335378 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Alanya İlçesinde, Merkez Mahallelerine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu değerlendirildiğinde;

-Kurulumuzun 19.06.2014 tarih ve 2793 sayılı kararıyla tescil edilen Kaymakamlık binası koruma alanının,

-09.12.2014 tarih ve 3263 sayılı kararıyla belirlenen Karayolları Yerleşkesi koruma alanının,

-26.08.2018 tarih ve 7935 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Sugözü Köşkü ve hamam kalıntısı koruma alanının,

-08.02.2019 tarih ve 8836 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Eğri Köprü koruma alanının,

-29.11.2019 tarih ve 10126 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Kızlarpınarı Hanı ve çeşmesi koruma alanının,

-29.11.2019 tarih ve 10127 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Veli Efendi Aile Mezarlığı koruma alanının,

-29.11.2019 tarih ve 10128 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Talat Efendi Aile Mezarlığı koruma alanının,

-29.11.2019 tarih ve 10129 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Sahil Mezarlığı koruma alanının,

-29.11.2019 tarih ve 10130 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan Alaeddinzade Mezarlığı koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10161 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 2040 ada 3 parseldeki sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10162 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 809 ada 1 parseldeki sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10163 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 390 ada 1 parseldeki sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10164 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 2032 ada 1 parseldeki sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10165 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 254 ada, 50, 114, 179 ve 180 parsellerdeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10166 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 254 ada, 26, 33, 128 parseller ve 811 ada 1 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-12.12.2019 tarih ve 10168 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 671 ada 2 parseldeki sivil mimarlık örneği yapının koruma alanının,

-26.12.2019 tarih ve 10217 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 19 ada 30 parsel, 19 ada 44 parsel, 19 ada 52 parsel, 669 ada 15 parsel, 256 ada 56 parsel, 677 ada 14 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-26.12.2019 tarih ve 10218 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan 696 ada 8 parsel, 708 ada 3 parsel, 709 ada 6 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

./..

ASLI TIPKISIDIR
Melike GÜL

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

Toplantı Tarihi ve No.:28.08.2020/305
Karar Tarihi ve No. :28.08.2020/11171

Toplantı Yeri
ANTALYA

-26.12.2019 tarih ve 10219 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 215 ada 42 parsel ve 244 ada 340 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-26.12.2019 tarih ve 10220 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 236 ada 1 parsel, 648 ada 1 parsel, 244 ada 59 parsel ve 2012 ada 2 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-26.12.2019 tarih ve 10221 sayılı kararıyla sınırları son şeklini alan 256 ada 109 parsel, 258 ada 41 parsel, 254 ada 14 parsel, 258 ada 292 parsel, 258 ada 269 parsel, 258 ada 191 parsel, 258 ada 284 parsel, 258 ada 120 parsel, 258 ada 125 parsel, 258 ada 42 parsel ve 246 ada 117 parseldeki sivil mimarlık örneği yapıların koruma alanının,

-26.12.2019 tarih ve 10222 sayılı kararıyla sınırları son halini alan 391 ada 28, 29, 30, 31, 67 parsellerde, Vakıflar mülkiyetindeki Kuyularönü Camii ile 2485 ada 8 parsel, 2489 ada 6 parsel, 246 ada 152 parseldeki sivil mimarlık örneği yapılara ait koruma alanlarının plan paftalarına işlendiği ve koruma alanıyla ilgili plan hükmü oluşturulduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çizim tekniğine uygun olarak hazırlandığı görüldüğünden, kararımız eki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının uygun bulunduğuna (olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının ilgili Belediye Meclislerince 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.

ASLI GİBİDİR
T.C.
Melike GÜL
Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. Ziya GENÇEL
İMZA

Üye
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Prof.Dr. İlhan ÜZÜLMEZ
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye
Ülkü YÜKSEL ÖZEL
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

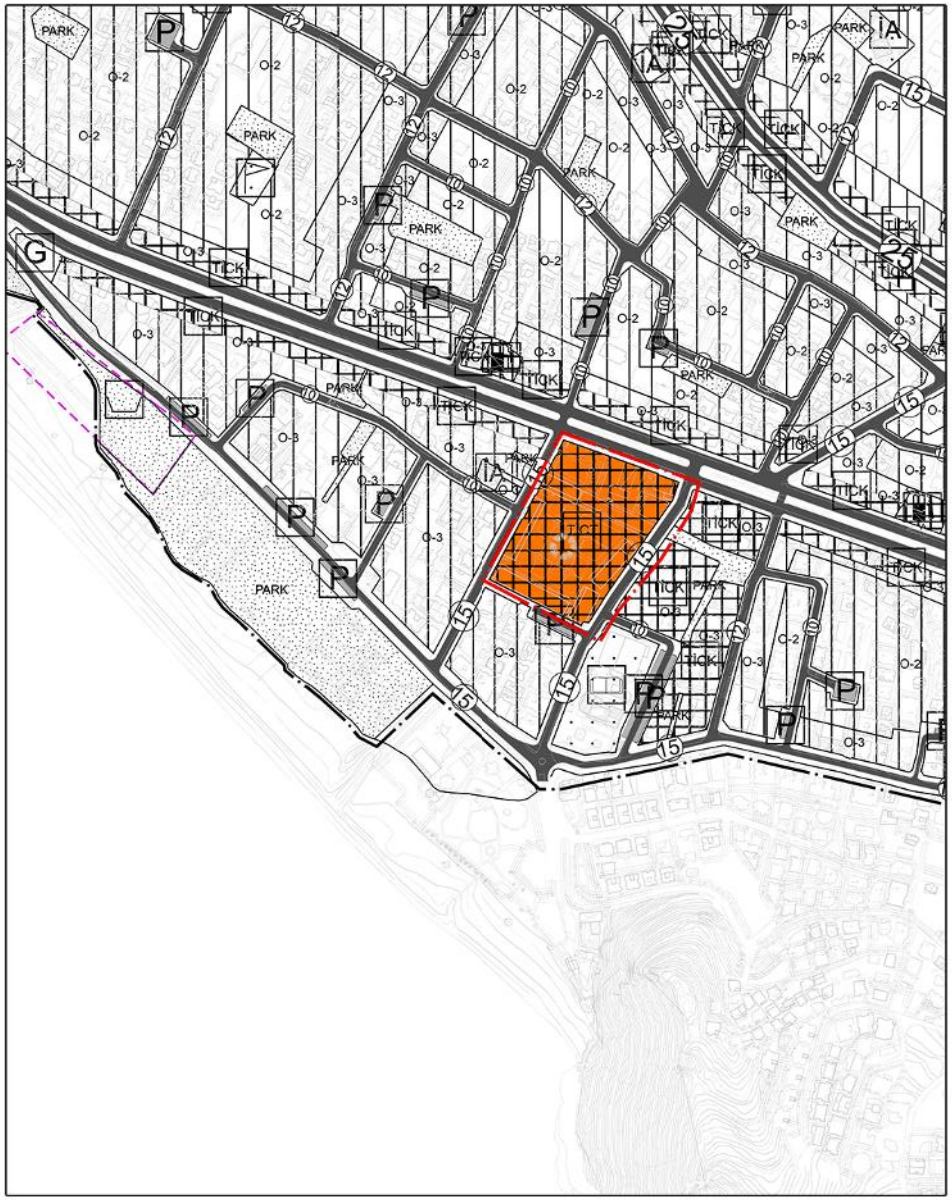
Üye
Yelda KAYA
Alanya Bld. Tem.
İMZA

Üye
Seher TÜRKMEN
Alanya Müze Md.
İMZA

Üye
Hüseyin COŞAR
Antalya Vakıflar Bölge Müd.V.
İMZA

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SARAY MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 29/41,49,50, 51
PAFTA NO: O27C25B

MEVCUT PLAN

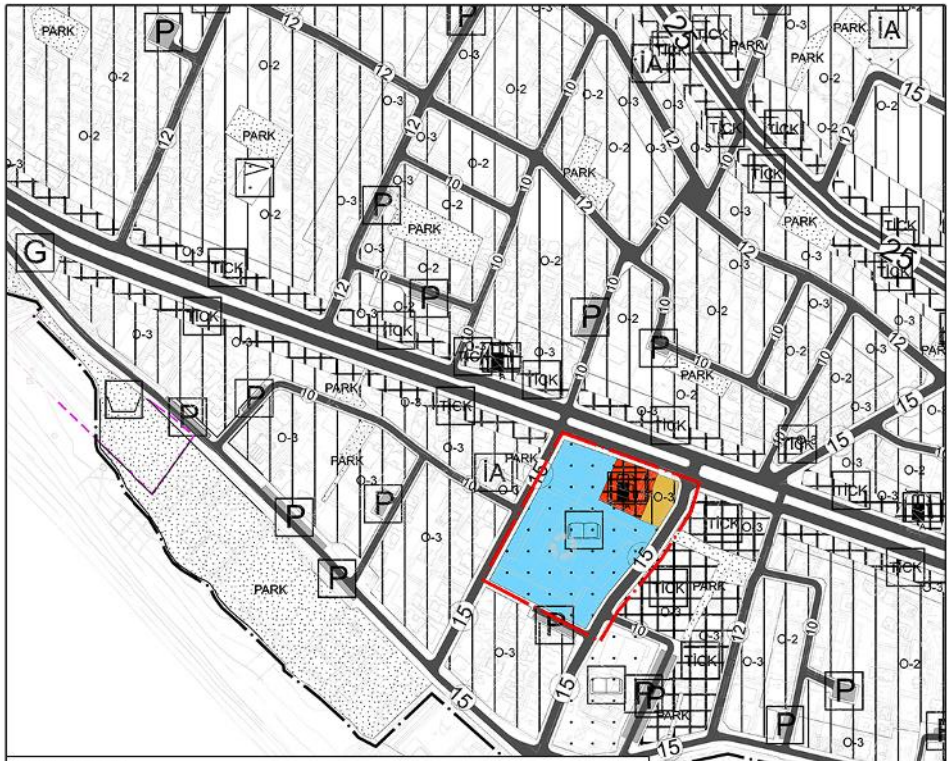


SARAY MAHALLESİ 29 ADA 41, 49, 50, 51 NUMARALI PARSELLER
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

N

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- MESKUN KONUT ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

PLAN NOTU

1- Kültürel tesis alanı içerisinde toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar yer alabilir.

2-kültürel tesis alanıiçerisinde kültürel tesis alanı ile bağlantılı yeme-içme, kitap satış birimleri, el sanatları ürünleri satış birimleri vb. kullanımlar yer alabilir. Kültürel tesis alan içerisine yapılacak ticaret alanı oranı ve diğer yapılaşma ilişkin hükümler alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

3- Burada belirtmeyen diğer hususlarda onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.