




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:27.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2020 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya İlçesi sınırları içerisinde Mahmutlar Mahallesi kapsamında maddi hataların düzeltilmesi ve imar planı bütününde Ticaret Alanı, Konut+Ticaret Alanı (TİCK) ve Ticaret+Turizm+Konut Alanlarının (TİCTK) düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya İlçesi sınırları içerisinde Mahmutlar Mahallesi kapsamında maddi hataların düzeltilmesi ve imar planı bütününde Ticaret Alanı, Konut+Ticaret Alanı (TİCK) ve Ticaret+Turizm+Konut Alanlarının (TİCTK) düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

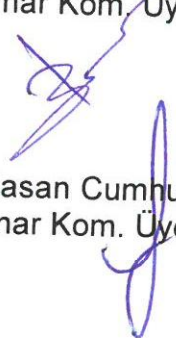

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi


Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı teklifine konu bölge Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi O28D22C, P28A02B, P28A03D, P28A03A, P28A03B numaralı paftalarda yer alan Atatürk Caddesi, Barboros caddesi ve bu caddeleri birbirine bağlayan kuzey-güney istikametinde giden yollar ile Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan arıtma tesisinin doğusunda yer alan bölgede ve sit alanının (Naula Antik Kenti) kuzeyinde yer alan alanı kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 92 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Mahmutlar Mahallesi bütününde 2015 yılında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında revizyon yapılarak planlar yenilenmiştir. Yapılan revizyon nazım imar planında onaylı planda yer alan ticaret alanları kaldırılmıştır. Ancak daha sonra karayollarının talebi ve bölgeden geçen DSİ sulama kanalından kaynaklı planda 2018 yılında tekrardan revizyon yapılarak yayla yolu olarak da tabir edilen sahilden geçen karayolu ile kuzeyde açılması planlanan karayolu arasında ulaşımı sağlayan Alanya-Konya (Karaman) yolu boyunca ticaret alanları planlanmıştır. Ayrıca kuzeyden geçmekte olan karayolu statüsündeki taşıt yolu boyunca da konut altı ticaret ve ticaret alanları planlanmıştır. Günümüze gelindiğinde ise özellikle Atatürk ve Barboros Caddesi boyunca bölgede yapılaşma büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamıştır. Ancak bölgede yapılaşmasını henüz yapmamış yaklaşık %10'luk kısımda planda ticaret taramaları kaldırıldığı için cadde boyunca oluşan ticaret aksları bozulmakta ve ticari yapılaşmalara izin verilmemektedir. Mevcut teşekkülün devam ettirilebilmesi için 2015 öncesi onaylı planlarda

olduğu şekliyle ticaret alanlarının plana işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca 2018 yılı içerisinde yapılan plan değişikliklerinde sehven bazı adalarda yoğunluk taramaları yanlış yapılmış olup bu adaların düzeltilmesi gerekmektedir. Kuzeydeki 3 bölgede ise 3194/18. Madde uygulamasına yönelik plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. 2018 yılında yapılan plan çalışmasında planda yer alan eğitim tesis alanlarından bazılar sehven hata yapılarak kaldırılmış olup bu alanların 2015 yılında onaylanan planda olduğu şekliyle eğitim tesis alanına dönüştürülmesi gerekmektedir. Tüm bu sorunların ve hataların giderilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.



Şekil 2. 3194/18. Madde Uygulamasına Yönelik Değişiklik ve Yoğunluk Düzeltmeleri

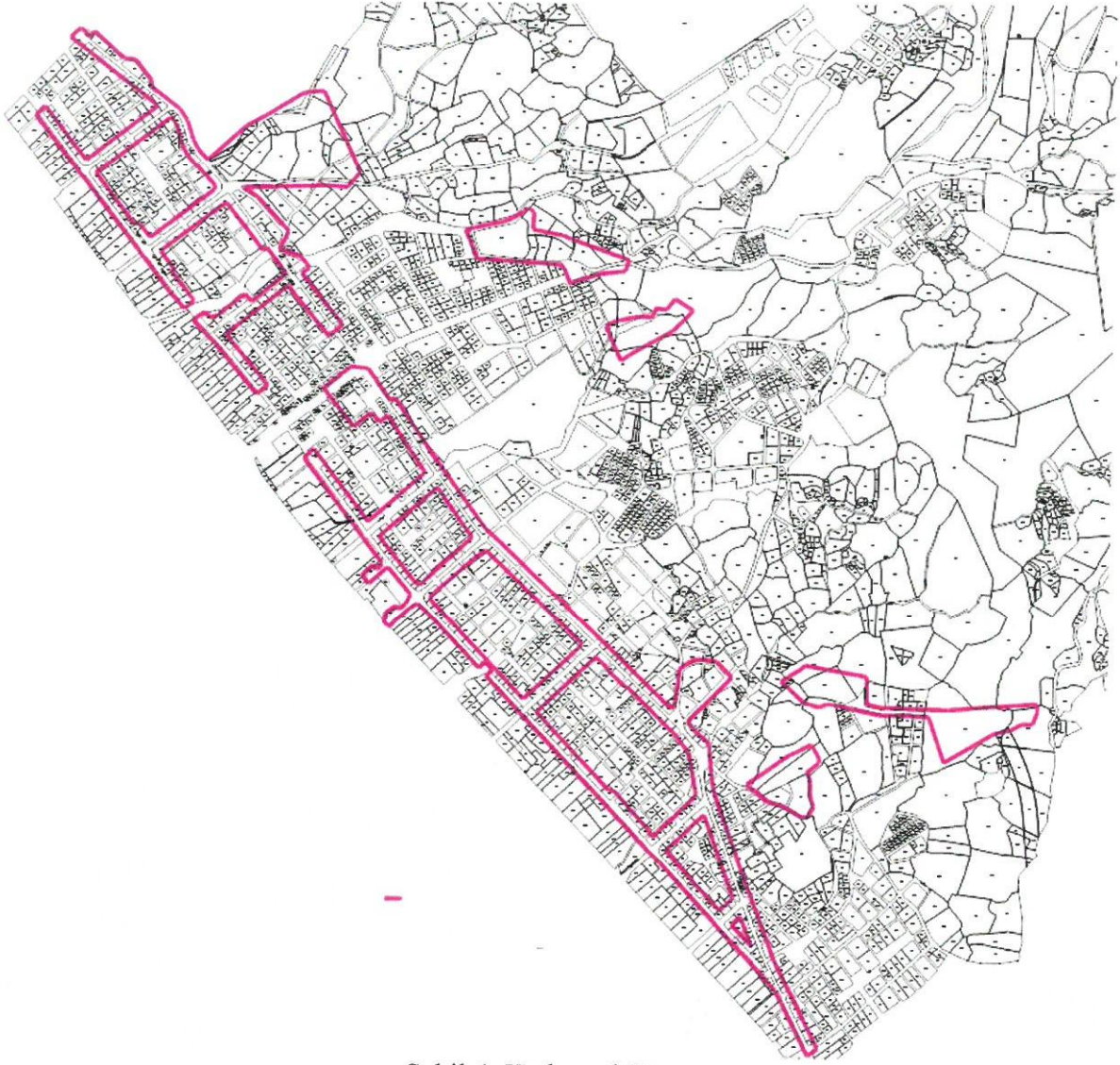


Şekil 3. Eğitim Tesis Alanına İlişkin Değişiklik ve Konut + Ticaret Alanı Düzeltmesi

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan toplamda yaklaşık olarak 92 hektardır. Planlama alanın denize paralel Barbaros ve Atatürk Caddelerinin bulunduğu alanda uygulama tamamlanmış ve

fiili olarak yapılaşma %90'in üzerinde tamamlanmıştır. Planlama alanın kuzeydoğusundaki alanlarda ise henüz uygulama tamamlanmamış olup yapılaşma ise yaklaşık %10'dur.



Şekil 4. Kadastral Durum

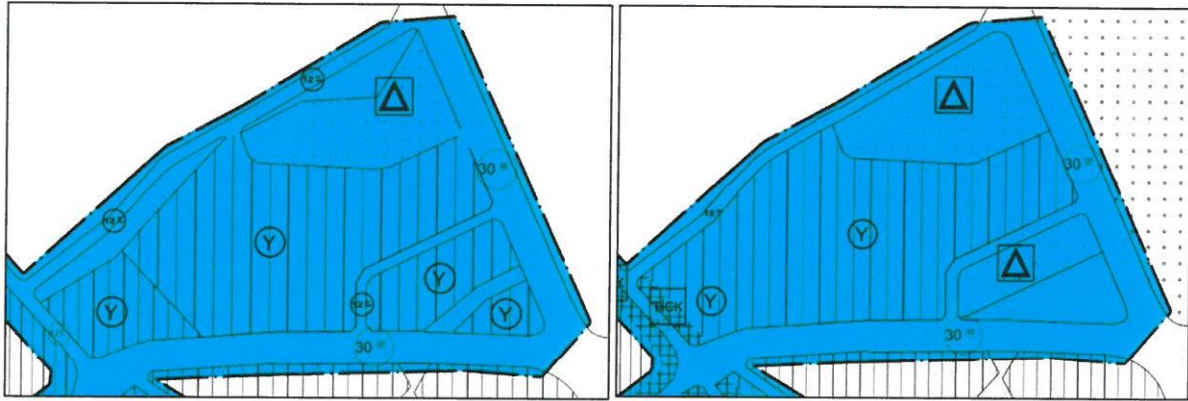
4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanının içerisinde yer aldığı Mahmutlar Mahallesi bütününde 2015 yılında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında revizyon yapılarak planlar yenilenmiştir. Yapılan revizyon nazım imar planında onaylı planda yer alan ticaret alanları kaldırılmıştır. Ancak daha sonra karayollarının talebi ve bölgeden geçen DSİ sulama kanalından kaynaklı planda 2018 yılında tekrardan revizyon yapılarak yayla yolu olarak da tabir edilen sahilden geçen karayolu ile kuzeyde açılması planlanan karayolu arasında ulaşımı sağlayan Alanya-Konya (Karaman) yolu boyunca ticaret alanları planlanmıştır. Ayrıca kuzeyden geçmekte olan karayolu statüsündeki taşıt yolu boyunca da konut altı ticaret ve ticaret alanları planlanmıştır. Günümüze gelindiğinde ise özellikle Atatürk ve Barboros Caddesi boyunca bölgede yapılaşma büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamıştır. Ancak bölgede yapılaşmasını henüz yapmamış yaklaşık %10'luk kısımda planda ticaret taramaları kaldırıldığı

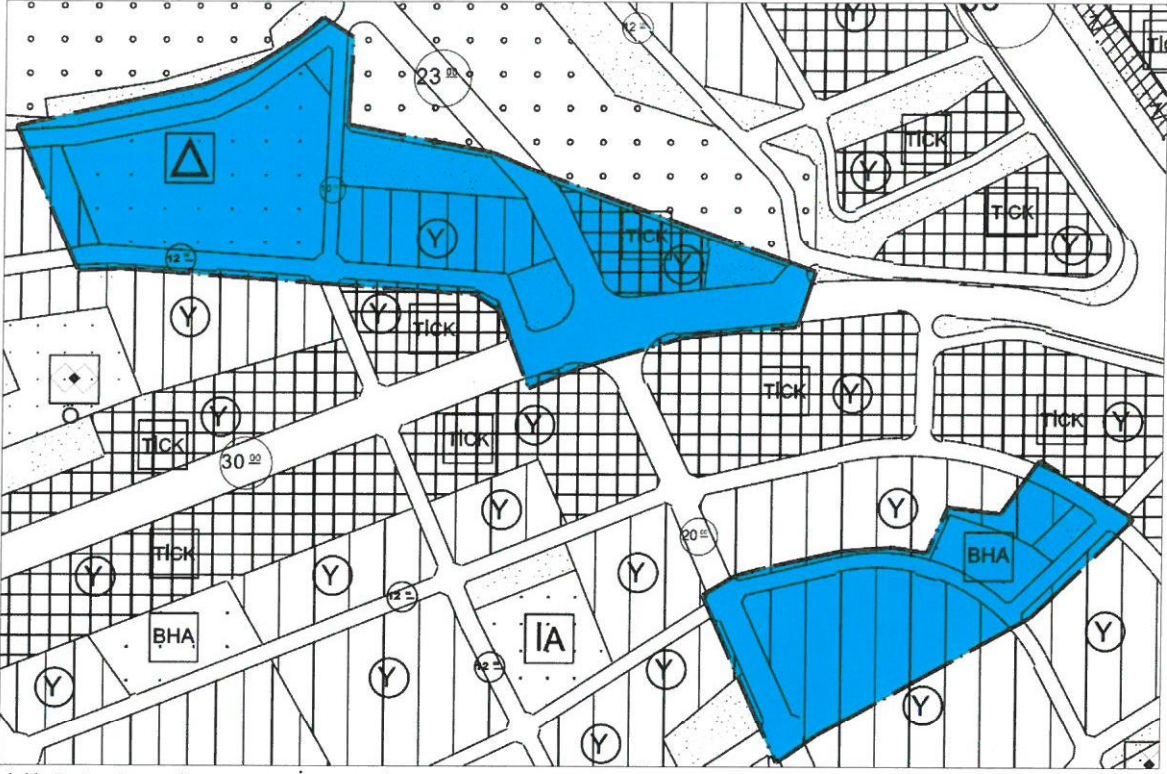
için cadde boyunca oluşan ticaret aksları bozulmakta ve ticari yapılaşmalara izin verilmemektedir. Mevcut teşekkülün devam ettirilebilmesi için 2015 öncesi onaylı planlarda olduğu şekliyle ticaret alanlarının plana işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca 2018 yılı içerisinde yapılan plan değişikliklerinde sehven bazı adalarda yoğunluk taramaları yanlış yapılmış olup bu adaların düzeltilmesi gerekmektedir. Kuzeydeki 3 bölgede ise 3194/18. Madde uygulamasına yönelik plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. 2018 yılında yapılan plan çalışmasında planda yer alan eğitim tesis alanlarından bazıları sehven hata yapılarak kaldırılmış olup bu alanların 2015 yılında onaylanan planda olduğu şekliyle eğitim tesis alanına dönüştürülmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda aşağıda düzeltmeler yapılarak plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır.

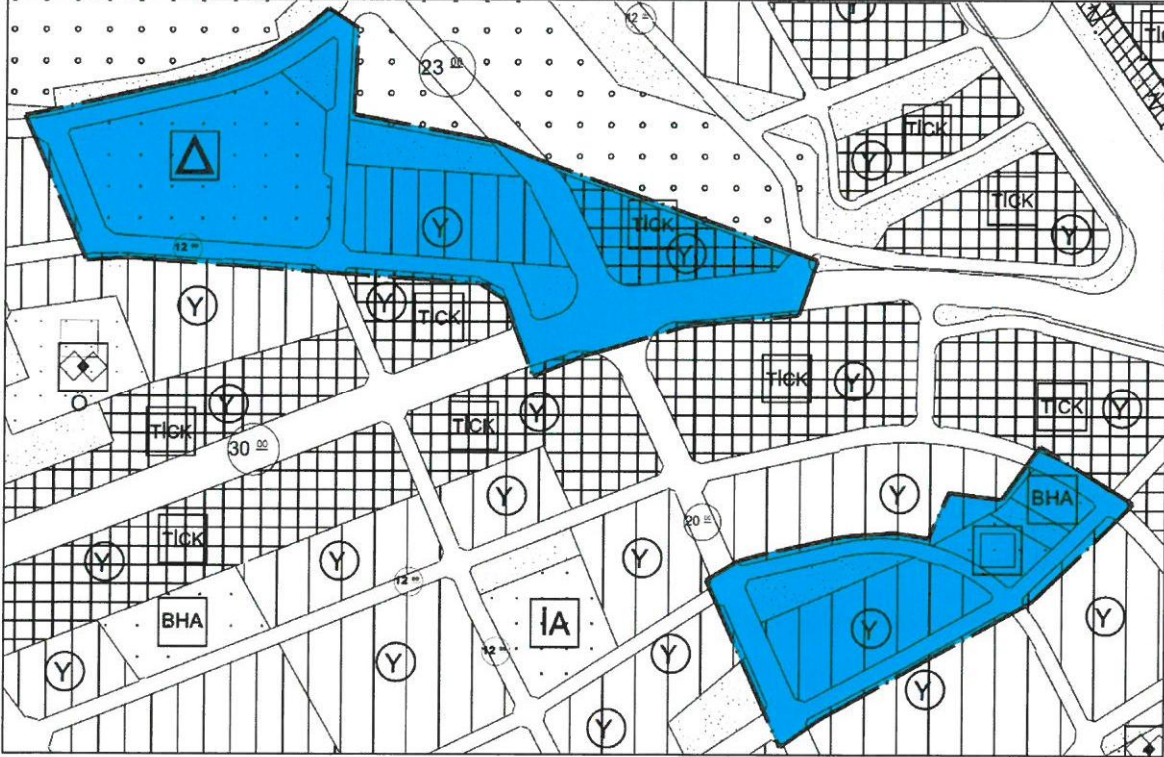
- Plan değişikliğine konu alanda 2018 yılı öncesi onaylanan planda iki bölgede eğitim tesis alanı planlanmış ve onaylanmıştır. 2018 yılı temmuz ayında ise yapılan plan değişikliği ile güneydeki eğitim tesis alanı kaldırılarak bu alan konut alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca alanın batısında yer alan bölgede yoğunluk düzeltilerek düşük yoğunlukta konut alanında orta yoğunlukta konut alanına dönüştürülmüştür. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu alanda yapılan hatalar düzeltilerek eğitim tesis alanı iki bölgede 2018 yılı öncesi onaylandığı şekline eski haline dönüştürülmüş ve iki bölgede eğitim tesis alanı olarak planlanırken orta yoğunlukta konut alanı olan bölge düşük yoğunlukta konut alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca alanın kuzeyinde yer alan park alanı yapılan plan değişikliği ile kaldırılarak onama sınırını güneydoğu köşesinde yer alan eğitim tesis alanının güneyine kaydırılmıştır.



- Planlama alanı içerisinde yer alan eğitim tesis alanı içerisinde fiili durumda ilk ve ortaokul yer almaktadır. 2018 yılında onaylanan planlarda sehven okul alanının güney kısmında yer alan 12 metrelik yol okul yapısına kadar kaydırılmıştır. Söz konusu yolun okulun yıkılıp yolun açılması mümkün olmayacağından yol güneye fiili olarak açık yola doğru kaydırılmıştır. Ayrıca güneydeki onama sınırı içerisinde 2018 yılı öncesinde onaylanan planlarda vadi yatağında (dere yatağı) park alanı planlanmış ancak 2018 yılı temmuz ayında onaylanan planlarda bu alan konut alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alan yeniden park alanı planlanmış ve belediye hizmet alanının bulunduğu alan kuzeye kaydırılmış ve güneye ise bölgede sağlık tesis alanı olmaması nedeniyle sağlık tesis alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca planlama alanının içerisinde yer aldığı bölgede 3194/18. Madde uygulaması çalışmaları devam etmekte olduğundan iki bölgede konut alanları ve ticaret alanında park ve konut alanlarında alanların dengelenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.



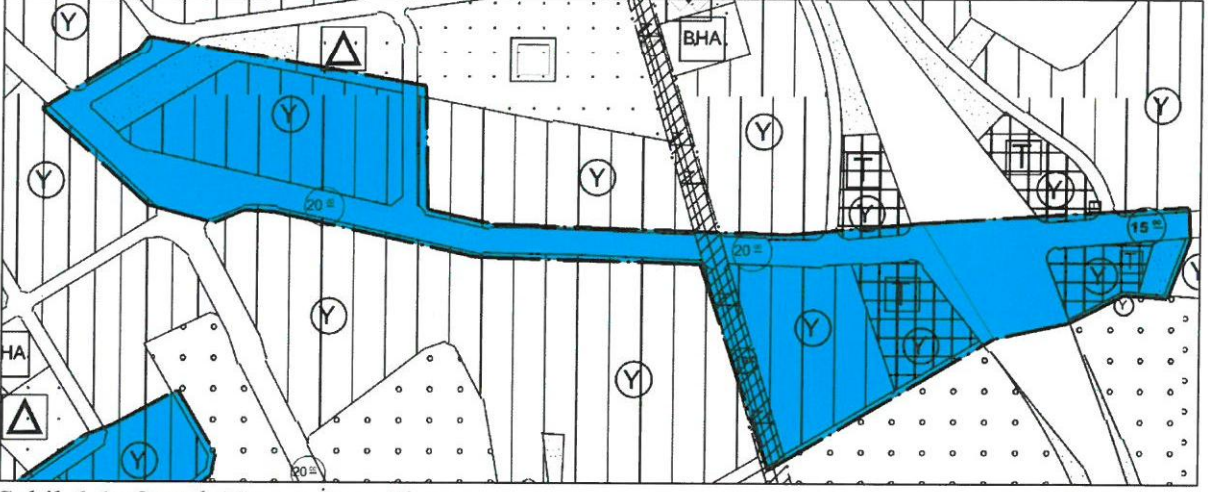
Şekil 5-1: Onaylı Nazım İmar Planı



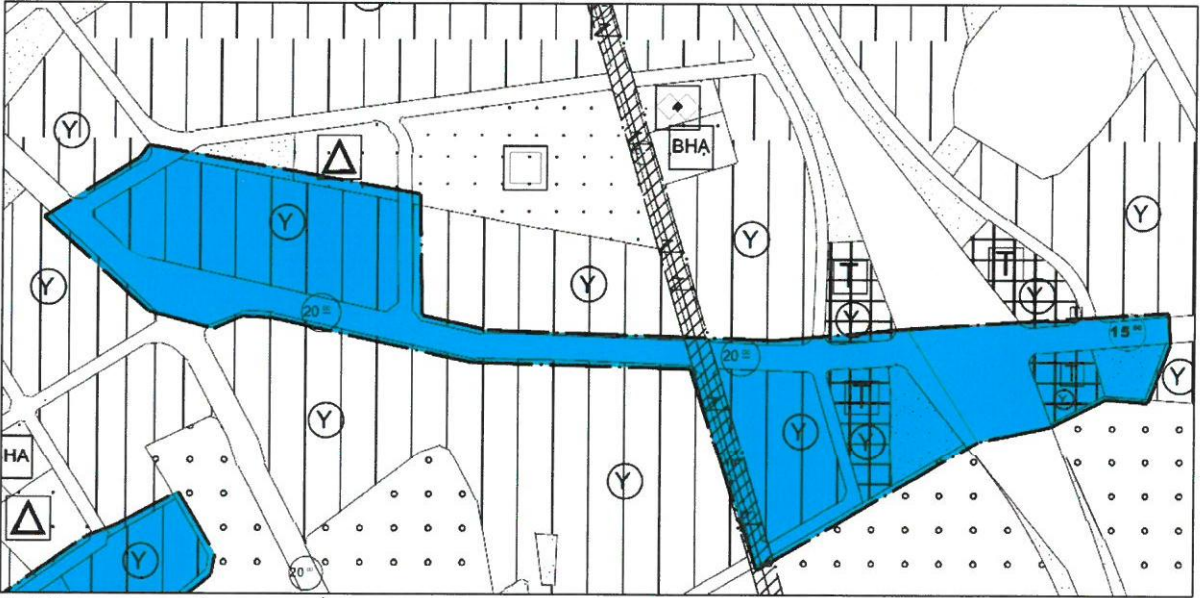
Şekil 5-2: Teklif Nazım İmar Planı

- Plan onama sınırı içerisinde çevre yolu kenarında yer alan ticaret alanı içerisinde DSİ sulama kanalı geçmektedir söz konusu kanal geçişini olduğu alanda uygulama yapılamamakta ve parsel oluşturulamamaktadır. Yapılan plan değişikliği ile DSİ kanalının

bulunduğu alan park alanı olarak planlanmış ve alanın batısında onaylı planda yer alan park alanı kaldırılarak bölgede çalışmalarını devam eden uygulama alan dengesi korunmuştur. Ayrıca çevreyolunun batısında yer alan ticaret alanı onaylı plandan farklı olarak park alanı küçültülmüş ve ticaret alanı büyütülmüş yapılan plan değişikliği ile ticaret alanı ve park alanı uygulama imar planı ile uygun hale getirilmiştir.



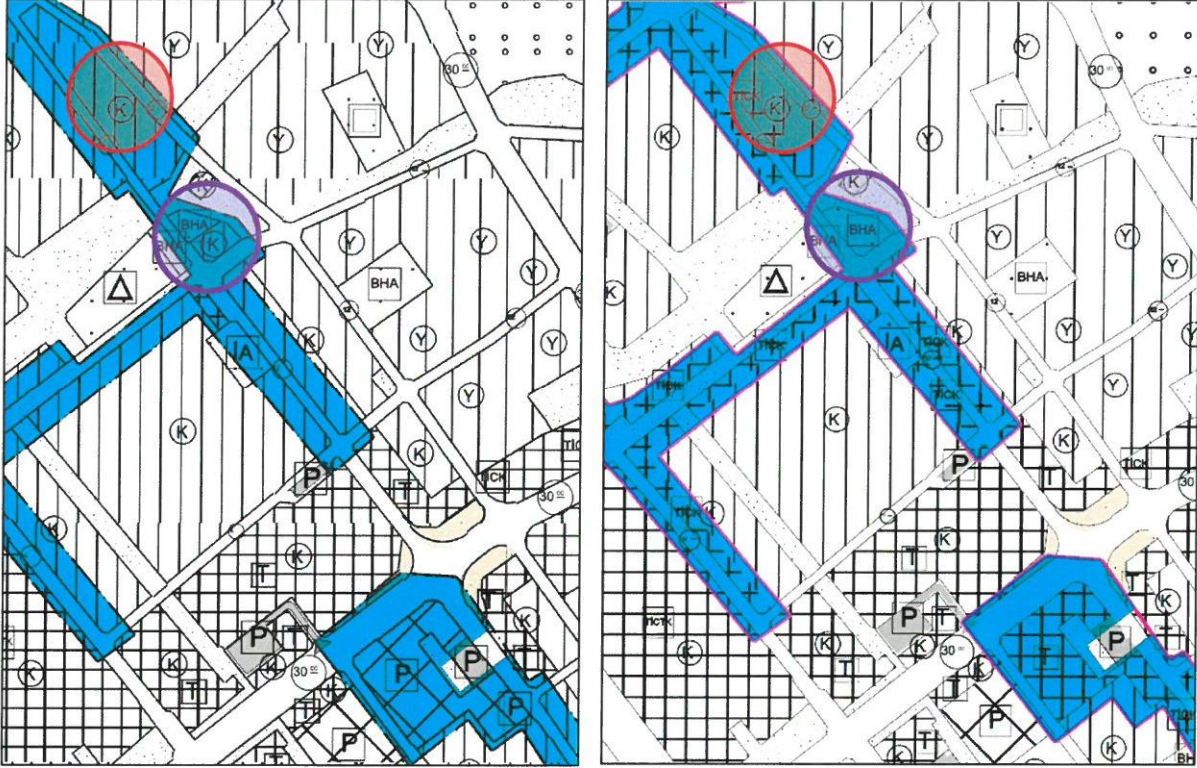
Şekil 6-1: Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 6-2: Onaylı Nazım İmar Planı

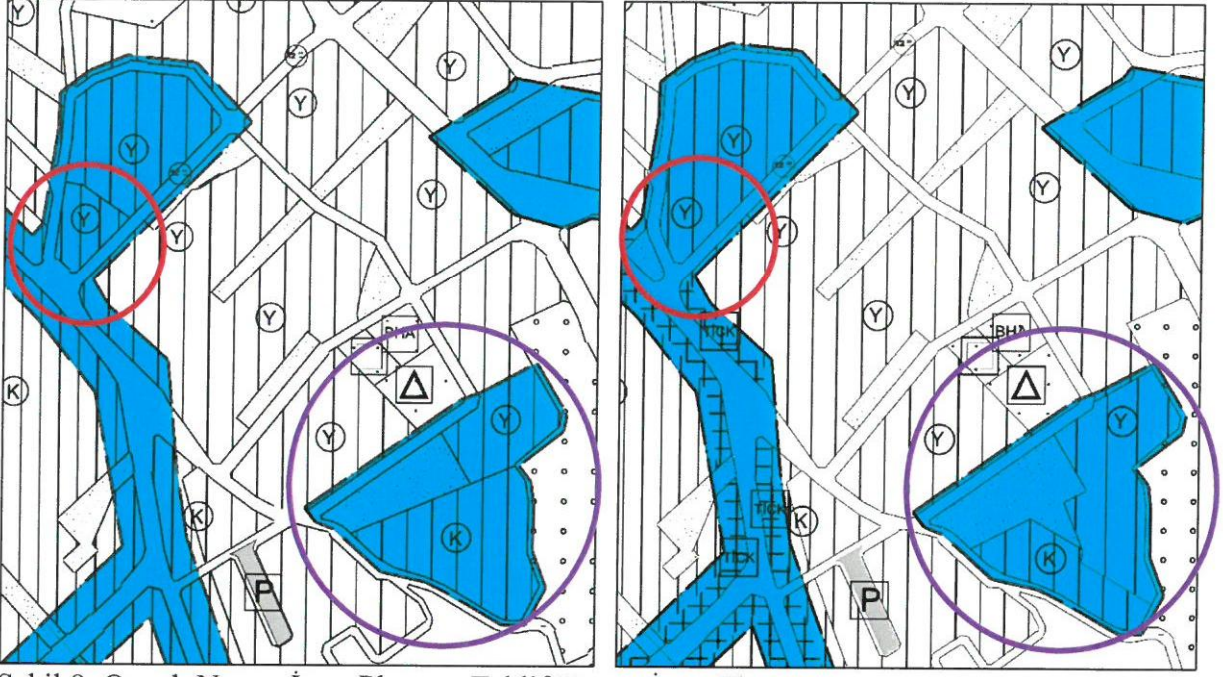
- Plan onama sınırı içerisinde kırmızı ile gösterilen alanda 2018 yılı temmuz ayında onaylanan planlarda sehven hata yapılarak yüksek yoğunlukta konut alanı olarak planlanmıştır. Hatanın giderilmesi amacıyla onaylı plandaki yüksek yoğunlukta konut alanı olarak planlı alan orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde belediye hizmet alanı olarak planlı alanın doğusu 2015 yılında onaylanan plan revizyonunda alanın tamamı belediye hizmet alanı olarak planlı ikin doğusu konut alanı olarak planlanmıştır. Günümüze kadar olan plan değişikliklerinde ise bu alan konut alanı olarak planlı olarak gelmiştir. Ancak belediyenin yapmış olduğu inceleme sonucunda bu alanın 2015 yılı öncesi onaylı planlarda belediye hizmet alanı olarak planlı olması

nedeniyle belediyenin talebi doğrultusunda konut alanı (mor ile gösterilen alan) belediye hizmet alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde onaylı planda pazar alanı olarak planlı bölge sehven hata yapılarak pazar alanı olarak işlenmiş ve onaylanmıştır. Söz konusu alan mahalle merkezi konumunda olup uygulama ve yapılaşma %99 oranında tamamlanmıştır. Fiili durumda söz konusu alan konut + ticaret alanı olarak yapılaşmasını tamamlamıştır. Onaylı uygulama imar planında da söz konusu alan ticaret alanı olarak planlıdır ancak onaylanan nazım imar planında bu alan pazar alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan çalışması ile uygulama imar planı ve fiili durum ile uygun olacak şekilde Pazar alanı olarak planlı alan ticaret alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



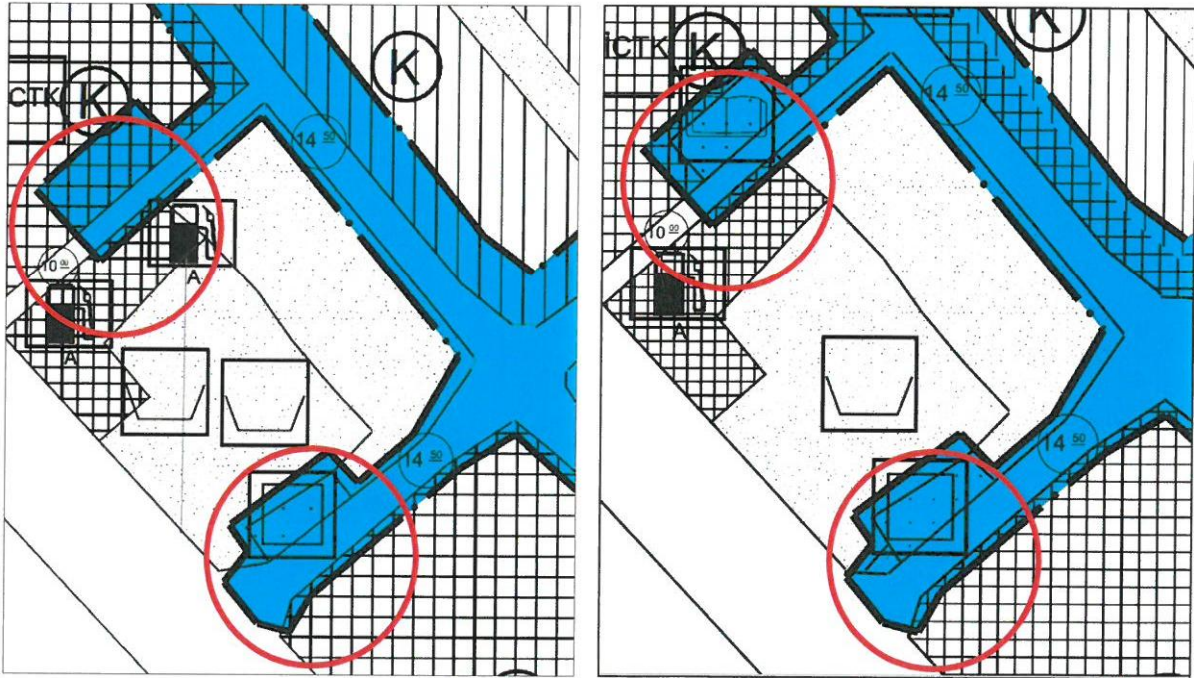
Şekil 7: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- Onaylı nazım imar planında sehven hata yapılarak iki bölgede yoğunluklarda yanlış yapılmıştır. Söz konusu hataların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmış ve batıdaki kırmızı ile gösterilen alanda yüksek yoğunlukta meskûn konut alanı olarak planlı alan orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca fiili durumda açık olan taşıt yolu kapatılarak onaylı planda farklı bir güzergâhtan geçirilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu yol fiili durumda olduğu şekliyle plana işlenmiştir. Batıda mor ile gösterilen planlama alanı içerisinde kalan alanda yoğunluklar düzeltilerek orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak planlı alanda düşük yoğunlukta meskûn konut alanı ve orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 8: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- Planlama alanı içerisinde fiili durumda içerisinde kütüphane ve çini merkezinin olduğu alan ticaret+turizm+konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Sehven yapılan bu hata düzeltilerek fiili kullanımına uygun olarak kültürel tesis alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Planlama alanı içerisinde yer alan sağlık tesis alanı ise bulunduğu alanda korunarak büyütülmüştür.



Şekil 9: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- 2015 yılı ve 2018 yılı plan revizyonlarında planda ticaret alanları gösterimleri yapılmamış 2018 yılı revizyonunda yalnızca Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde Konya (Karaman) yolu boyunca konut+ticaret (TICK) kullanımı tanımlanmış ayrıca kent

merkezinde ticaret alanı ve kuzeyde yeni çevreyolu çevresinde ticaret alanları planlanmıştır. Ancak merkezde sahile paralel olarak ilerleyen Atatürk ve Barbaros Caddeleri ve bunlar arasında bağlantı sağlayan yollarda 2015 yılı öncesi onaylı planlarda yer alan ticaret alanları kaldırılmıştır. Ancak söz konusu caddelerde yapılaşmalar %99 oranında tamamlanmış ve bu alanlarda konut altı ticaret alanları yapılmıştır. Yapılan plan revizyonlarında ticaret alanlarının kaldırılması ile bölgede yapılaşma şekli değiştirilmiştir. Söz konusu alanda yapılaşmada değişikliğin olmaması ve ticaret talepleri nedeniyle plan notu ile söz konusu caddelere ticaret verilmeye başlanmıştır. Ancak söz konusu ticaret alanlarının plan notu ile veriliyor olması uygulamada farklı yorumlara neden olduğundan ticaret alanlarının plan üzerine işlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır bu amaçla planda ticaret alanları plan üzerine işlenerek plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 10: Teklif Nazım İmar Planında Plan Değişikliği İle Konut+Ticaret (TİCK) Alanı Önerilen Alanlar

Yapılan plan değişikliği ile konut alanları azalırken konut + ticaret alanlarında artış olmuştur. Park alanı ve kültürel tesis alanlarında ise artış olmuştur. Pazar alanında azalma

olmuştur ancak söz konusu azalma şehven ticaret alanının pazar alanı olarak planlanmasından kaynaklıdır. Onaylı nazım imar planı ve yukarıda yapılan plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

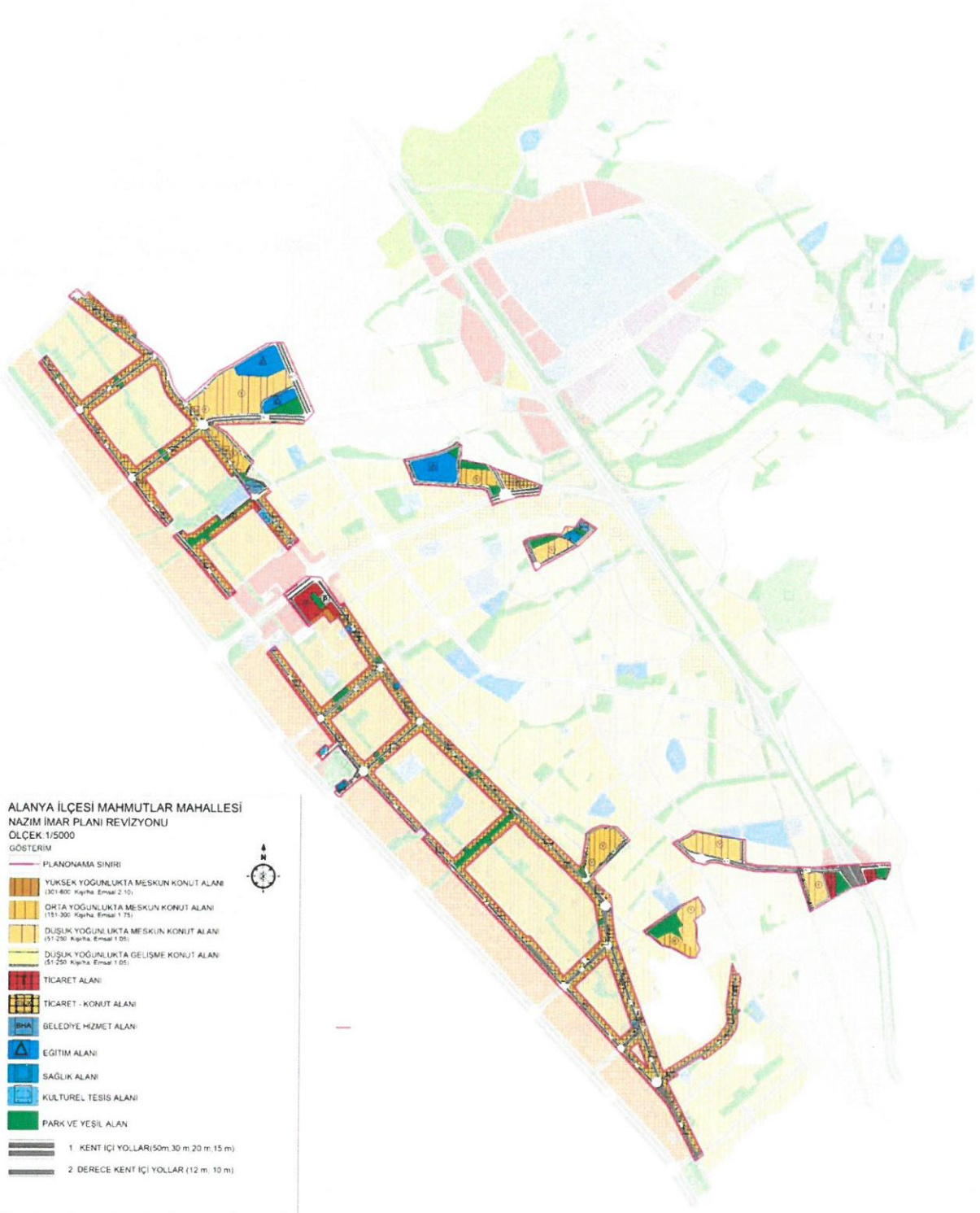
Tablo-1: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Nazım İmar Planı	Teklif Nazım İmar Planı
Konut + Ticaret Alanı	4942	132669
Belediye Hizmet Alanı	4031	3684
Eğitim Tesis Alanı	30885	40388
Meskûn Düşük Yoğunlukta Konut Alanı	94852	102777
Meskûn Orta Yoğunlukta Konut Alanı	58778	40378
Meskûn Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı	139055	2830
Ticaret Alanı	12226	18657
Park Alanı	28388	31585
Sağlık Tesis Alanı	1142	3445
Ticaret + Turizm + Konut Karma Kullanım Alanı	864	0
Pazar Alanı	13833	0
Kültürel Tesis Alanı	0	864
Yollar	554426	566146
Toplam Alan	943421	943421

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 2B1105254
Oda Sicil No: 5377



Şekil 11- Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 12- Teklif Nazım İmar Planı