



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 önerge verilip gündemin 132. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2020 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2020 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, 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 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRÇİ
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 Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2020	07-01-2020
		Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
		88	

Konu : İmar Planı Revizyonu

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No :

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.01.2020 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Mahmutlar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Talebi incelenmiş olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.07.2018 tarih ve 647 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13.07.2018 tarih 648 kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda tespit edilen maddi hataların ve imar planı bütününde Ticaret, Konut Altı Ticaret, Ticaret-Konut-Turizm alanlarının düzenlemesine ilişkin hazırlanan; Antalya Büyükşehir Belediyesine 02.01.2019 tarih ve 278 sayılı kayıt numarası ile onaylanmak üzere sunulan Mahmutlar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna esas Mahmutlar Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ekte görüldüğü şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu talebin 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



ASLI GIBİDİR
09/01/2020
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı teklifine konu bölge Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi Atatürk Caddesi, Barbaros caddesi ve bu caddeleri birbirine bağlayan kuzey-güney istikametinde giden yollar ile Mahmutlar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan arıtma tesisinin doğusunda yer alan bölgeyi, yeni çevreyolu çevresini ve sit alanının (Naula Antik Kenti) kuzeyinde yer alan alanı kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 164 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 uygulama 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 sahilinden 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 Barbaros Caddesi boyunca bölgede yapılaşma büyük ölçüde

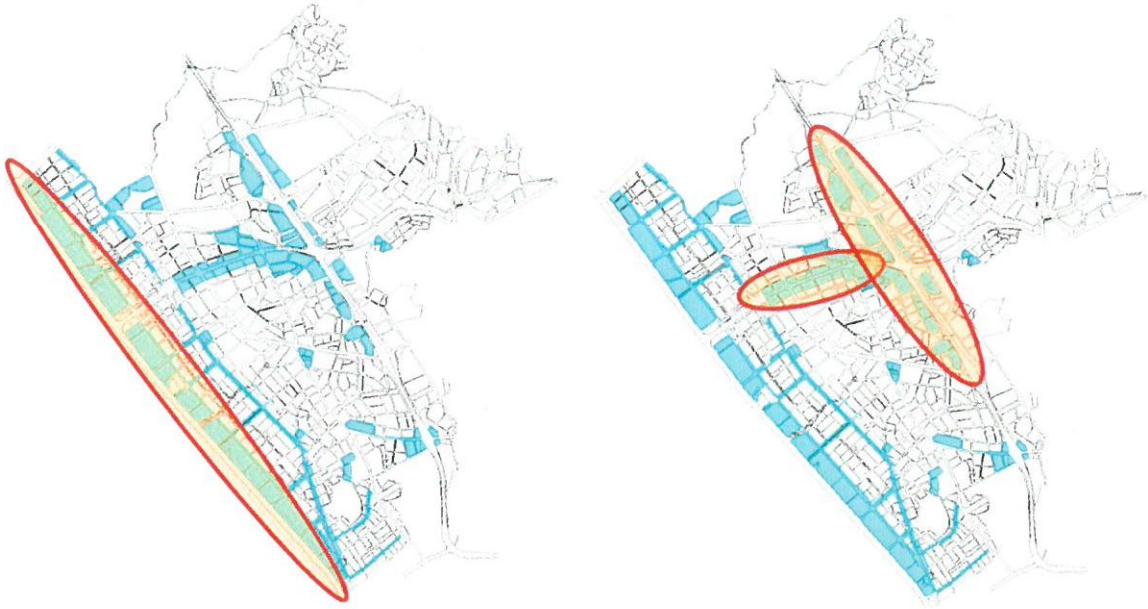
yapılaşmasını tamamlamıştır. Ancak bölgede yapılaşmasını henüz yapmamış yaklaşık %10'luk kısımda planda ticaret taramaları kaldırıldığı için cadde boyunca oluşan ticaret aksları bozulmakta ve ticari yapılaşmalara izin verilmemektedir. Mevcut teşekkülün devam ettirilebilmesi için 2015 öncesi onaylı planlarda olduğu şekliyle ticaret alanlarının plana işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca 2018 yılı içerisinde yapılan plan değişikliklerinde sehven bazı adalarda yapılaşma koşullarında 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. Planlama alanı bütününde 2018 yılı içerisinde yapılan plan revizyonunda plandaki tüm çekmeler kaldırılmış ve ticaret alanlarında kat yükseklikleri unutulmuştur. Tüm bu sorunların ve hataların giderilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.



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



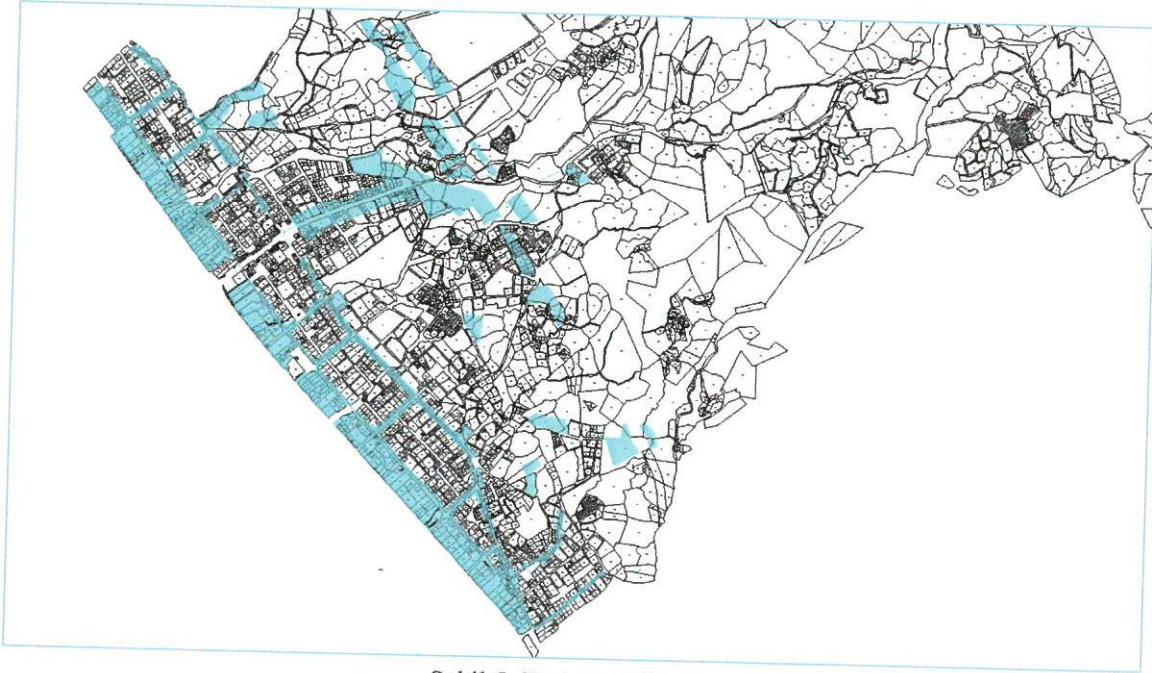
Şekil 3. Eğitim Tesis Alanına İlişkin Değişiklik ve Konut + Ticaret Alanı Düzeltmesi



Şekil 4. Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanlarında Yapı Yaklaşım Sınırları ve Ticaret, Konut+Ticaret Alanlarına Kat Yüksekliği Düzeltmeleri

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan toplamda yaklaşık olarak 164 hektardır. Planlama alanın denize paralel Barbaros ve Atatürk Caddelerinin bulunduğu alanda uygulama tamamlanmış ve fiili olarak yapılaşma %90'müzerinde tamamlanmıştır. Planlama alanın kuzeydoğusundaki alanlarda ise henüz uygulama tamamlanmamış olup yapılaşma ise yaklaşık %10'dur.



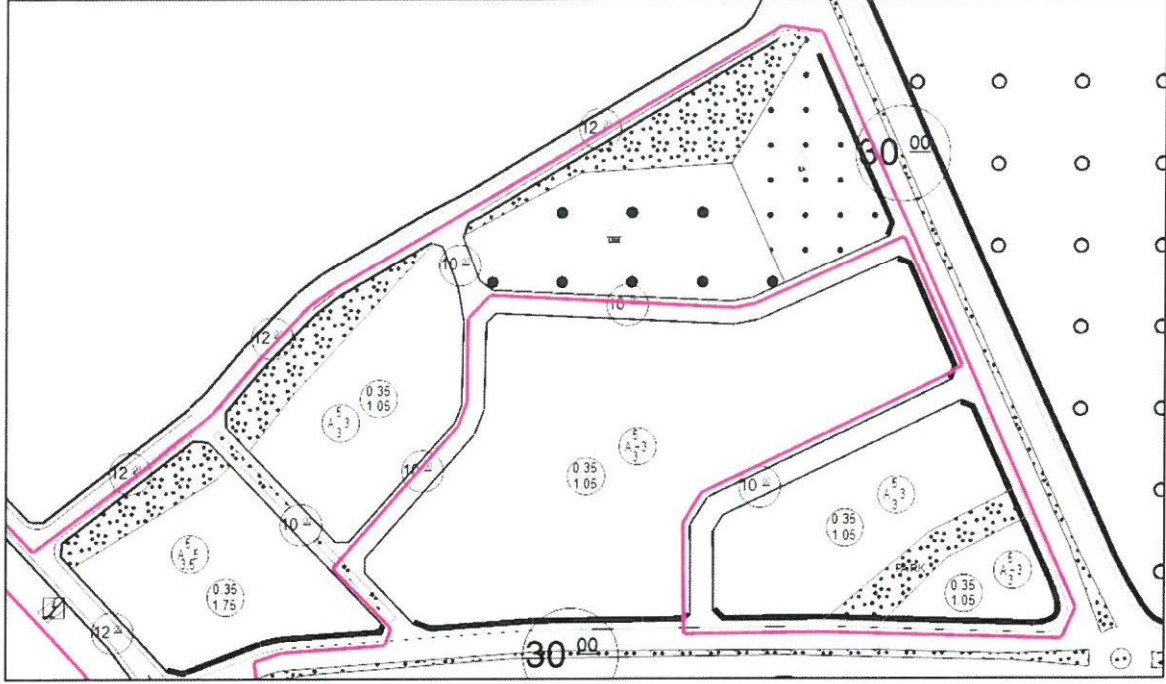
Şekil 5. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

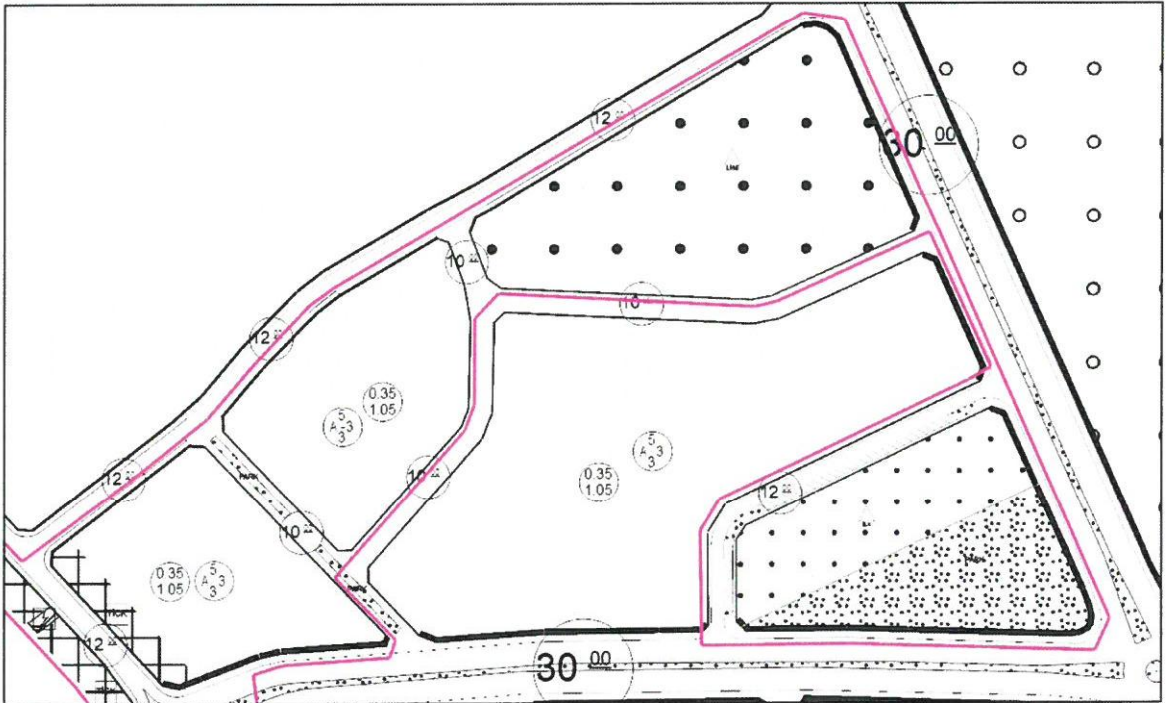
Planlama alanının içerisinde yer aldığı Mahmutlar Mahallesi bütününde 2015 yılında 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında revizyon yapılarak planlar yenilenmiştir. Yapılan revizyon uygulama imar planında onaylı planda yer alan ticaret alanları kaldırılmıştır. Ancak 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 yapılaşma koşullarında 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. Planlama alanı bütününde 2018 yılı içerisinde yapılan plan revizyonunda plandaki tüm çekmeler kaldırılmış ve ticaret alanlarında kat yükseklikleri unutulmuştur.

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 1,75 olan yapılaşma emsali 1,05 dönüştürülmüştür. Ayrıca alanın kuzeyinde yer alan park alanı yapılan plan değişikliği ile kaldırılarak onama sınırını güneydoğu köşesinde yer alan eğitim tesis alanının güneyine kaydırılmıştır.



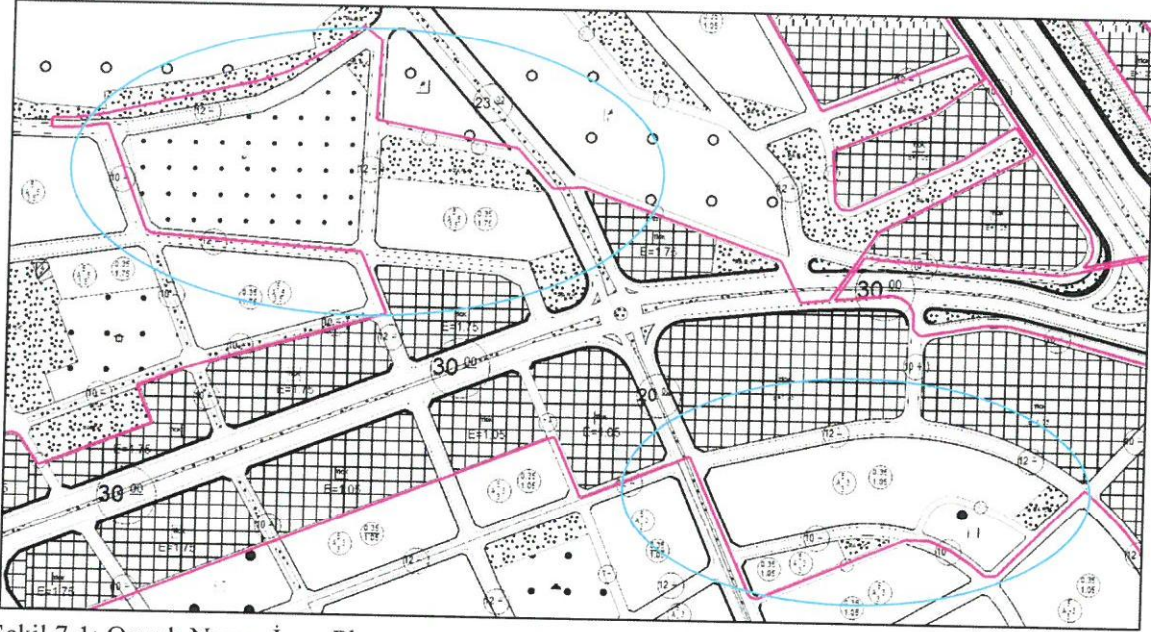
Şekil 6-1: Onaylı Nazım İmar Planı



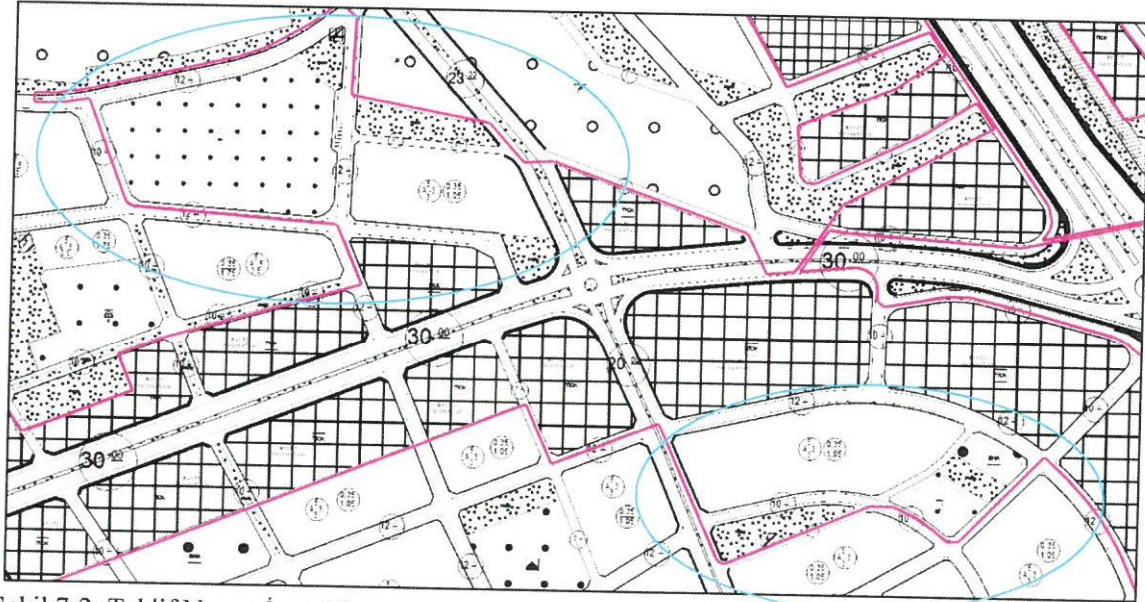
Şekil 6-2: Teklif Nazım İmar Planı

- 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 güneyde 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.



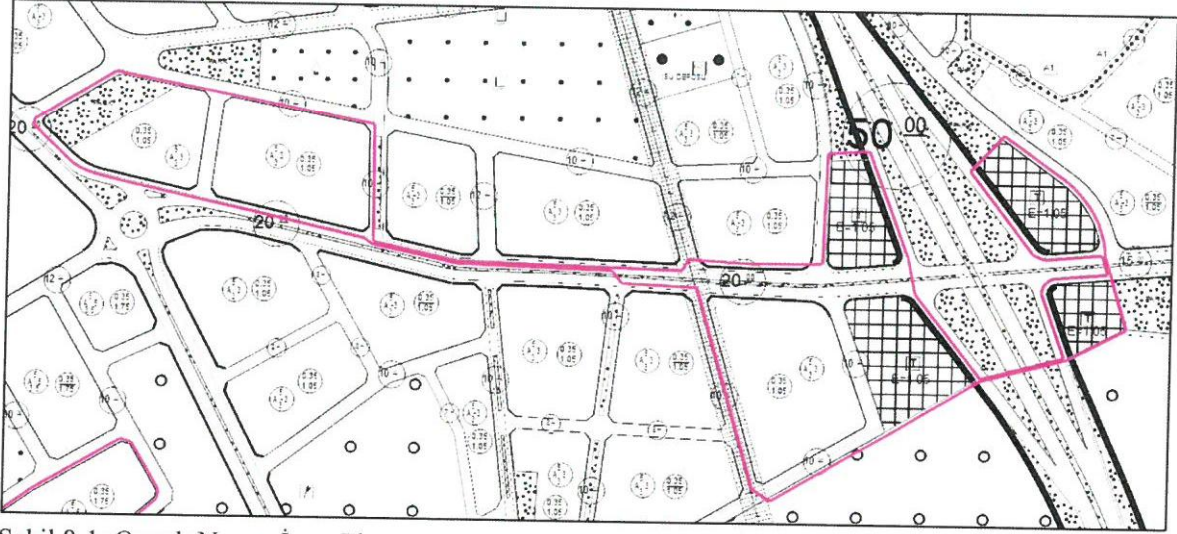
Şekil 7-1: Onaylı Nazım İmar Planı



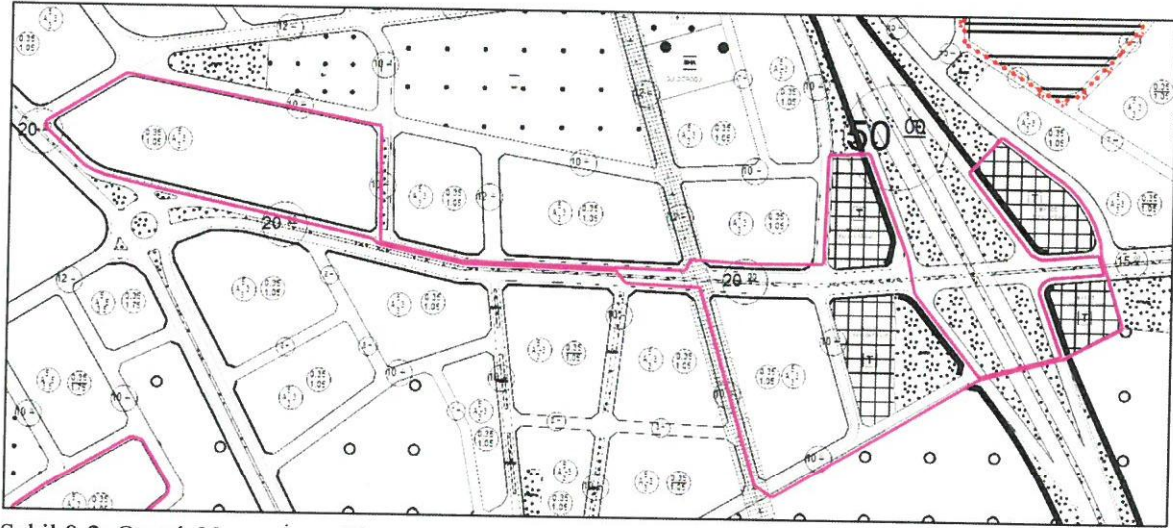
Şekil 7-2: Teklif Nazım İmar Planı

- Plan onama sınırı içerisinde çevre yolu kenarında yer alan ticaret alanı içerisinde DSİ sulama kanalı geçmektedir söz konusu kanal geçişinin 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 çalışmaları 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. Ayrıca ticaret alanına sehven unutulmuş kat yükseklikleri işlenmiştir.

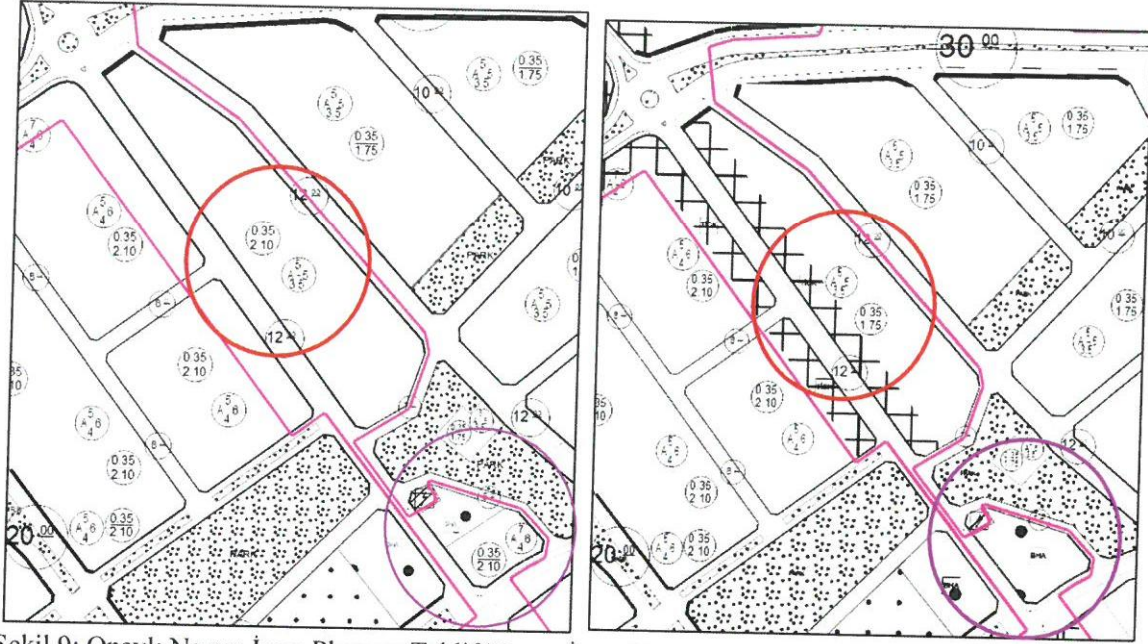


Şekil 8-1: Onaylı Nazım İmar Planı



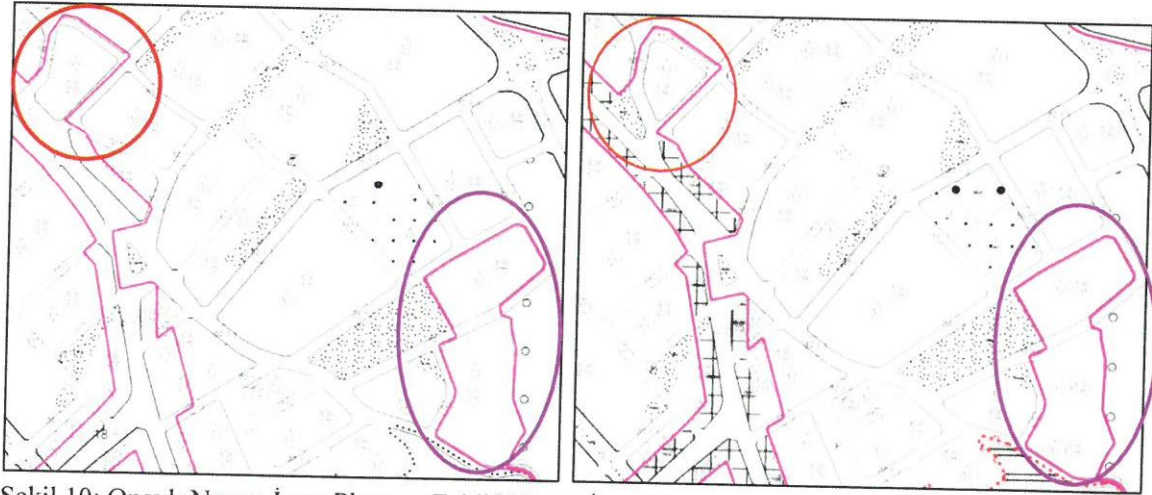
Şekil 8-2: Onaylı Nazım İmar Planı

- Plan onama sınırı içerisinde kırmızı ile gösterilen alanda 2018 yılı temmuz ayında onaylanan planlarda sehven hata yapılarak yapılaşma koşullar emsal (E) 2,10 konut alanı olarak planlanmıştır. Hatanın giderilmesi amacıyla onaylı plandaki yapılaşma koşulları emsal (E) 1,75 konut alanı olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisinde belediye hizmet alanı olarak planlı alanın doğusu, 2015 yılında onaylanan plan revizyonunda, adanın 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.



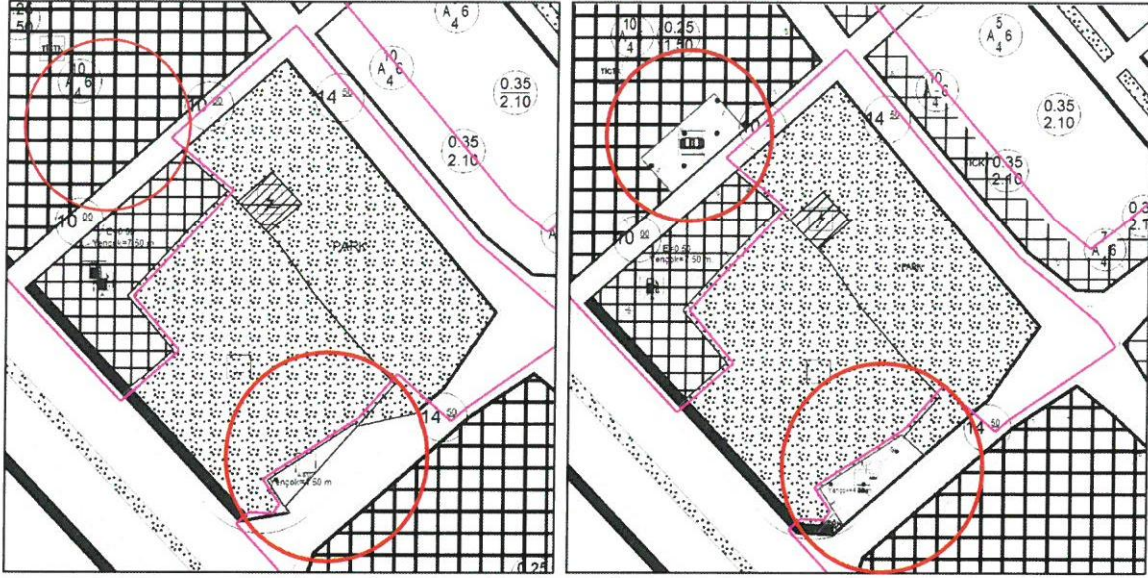
Şekil 9: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- Onaylı uygulama imar planında sehven hata yapılarak iki bölgede yapılaşma koşullarında (Emsal) sehven yanlışlık yapılmıştır. Söz konusu hataların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmış ve kırmızı ile gösterilen alanda emsal (E) 2,10 konut alanı emsal (E) 1,75 konut alanı olarak düzeltilmiştir. 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 emsal (E) 1,75 konut alanı emsal (E) 1,05 konut alanı olarak düzeltilmiştir.



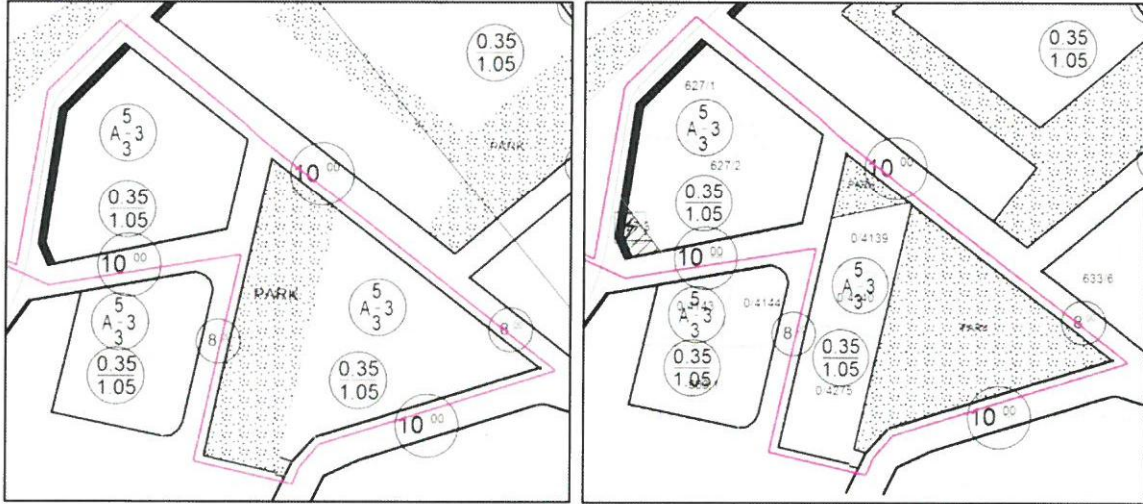
Şekil 10: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- Planlama alanı içerisinde fiili durumda içerisinde kütüphane ve çini merkezinin olduğu alan ticaret+turizm+konut karma kullanımını 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 11: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

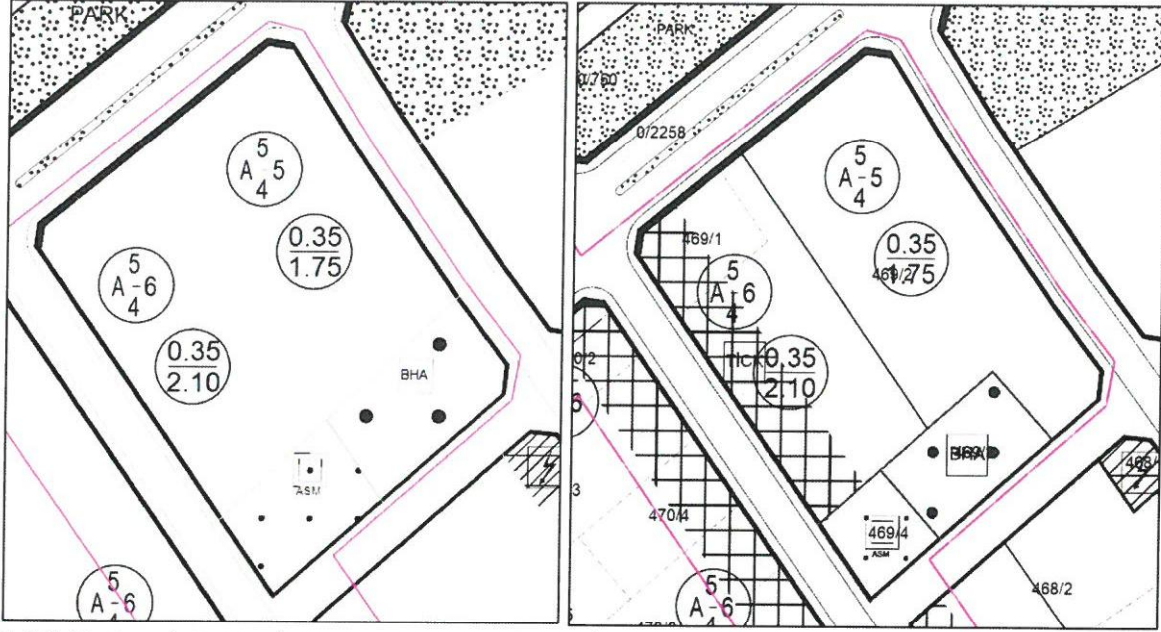
- 2018 yılında onaylanan plan revizyonunda sehven hata yapılarak konut alanı park alanı olarak planlanırken park alanı ise konut alanı olarak planlanmıştır. bölgede uygulama tamamlanmış hatta bazı parsellerde yapılaşmada bitmiştir. Yapılan hata düzeltilerek uygulamaya uygun olarak konut alanı ve park alanında düzenleme yapılmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında söz konusu düzeltme yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmıştır. Uygulama imar planında ise bütüncül plan içinde düzenlenmesine karar verilerek plan değişikliği gerçekleştirilmiştir. Ayrıca alanın batısında sehven tescili gerçekleşmiş ve fiili olarak içerisinde trafo olan parcel konut alanı olarak planlanmış olup fiili duruma uygun olarak planda değişiklik yapılarak trafo alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.



Şekil 12: Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

- Plan değişikliği yapılan alan içerisinde Mahmutlar Mahallesi Düğün Salonu ve Mahmutlar Mahallesi Sağlık Ocağı yer almaktadır. Söz konusu alanda uygulama tamamlanmış ve yapılaşma bitmiştir. Onaylanan planda uygulama ve fiili yapılaşmalar göz ardı edilerek, sağlık tesis alanı

belediye hizmet alanına (düğün salonu) doğru büyütülmüş belediye hizmet alanı ise ruhsatlı yapı bulunan parselde doğru büyütülmüştür. Yapılan plan değişikliği ile parsellere ve fiili yapılaşmalara uygun olarak plan da düzeltmeler yapılmıştır.



Şekil 13: 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. Ayrıca planlama alanı içerisinde ticaret, konut+ticaret, konut+ticaret+turizm karma kullanım alanlarında çekmeler 2018 yılında yapılan plan revizyonunda sehven kaldırılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu alanlara çekmeler işlenmiştir. 2018 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrıca ticaret+konut ve ticaret alanlarında yapılaşma koşulları yazılırken kat yükseklikleri sehven unutulmuş olup yapılan plan değişikliği ile kat yükseklikleri plan üzerine işlenmiştir.



Şekil 14: Ticaret+Turizm+Konut Karma Kullanım Alanlarında Yapı Yaklaşım Sınırları İşlenmesi, Ticaret ve Konut+Ticaret Alanlarına Kat Yüksekliği Düzeltmeleri, Konut + Ticaret Alanı Düzeltmesi

Ayrıca plan değişikliği sırasında sehven unutulmuş trafo alanları ve park alanlarında da düzenleme yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile konut alanları azalırken konut + ticaret alanlarında artış olmuştur. Sağlık tesis alanı, park alanı ve kültürel tesis alanlarında ise artış olmuştur. Onaylı uygulama imar planı ve yukarıda yapılan plan değişikliği sonucu oluşan alan dağılımı aşağıda yer almaktadır.

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

Kullanım Kararları	Mevcut Alan (m2)	Öneri alan (m2)
Aile Sağlığı Merkezi	1126	1256
Akaryakıt Tesis Alanı	3344	3344
Belediye Hizmet Alanı	4224	4224
İlkokul Alanı	23043	24067
Konut + Ticaret Alanı (TİCK)	212547	334659
Konut Alanı	291393	160012
Kültürel Tesis Alanı	0	864
Lise Alanı	7776	16296
Park Alanı	31427	32696
Sağlık Tesis Alanı	0	2124
Ticaret + Turizm + Konut Alanı (TİCTK)	499028	498164
Ticaret Alanı	127298	125110
Trafo Alanı	527	674
Yollar	438384	436625
Toplam Alan	1640115	1640115

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi Keykubat
Blv. No.209/4 Alanya / Antalya
keykubatplanlama@gmail.com
www.keykubatplanlama.com
Alanya V.D. 548 132 0165
Tel: 0242 511 08 56

ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dış. No 261105254 Oda Sic. No 5377



Şekil 15- Onaylı Uygulama İmar Planı



Şekil 16- Teklif Uygulama İmar Planı