



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi'nde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Demirtaş Mahallesi'nde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

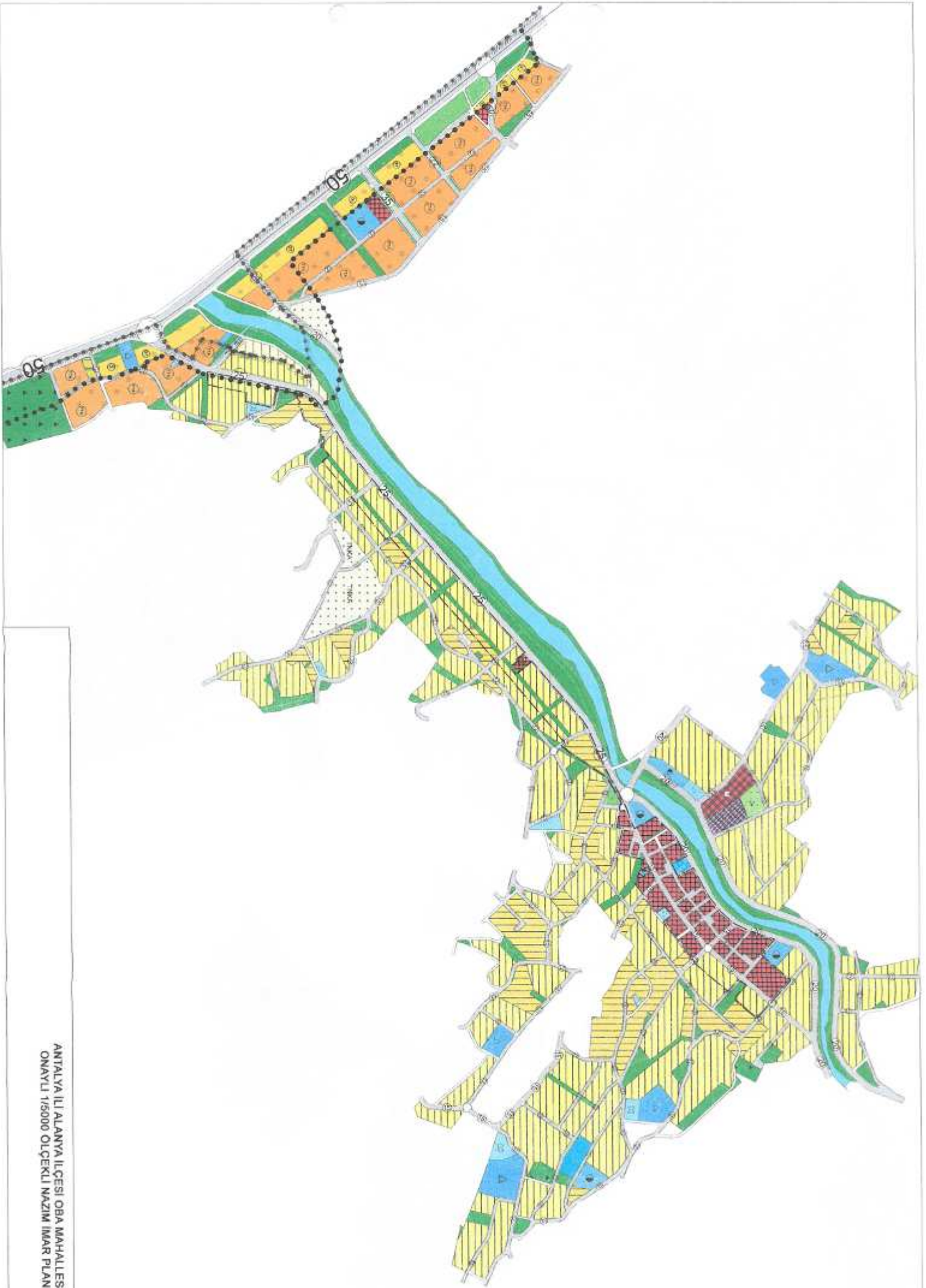
Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

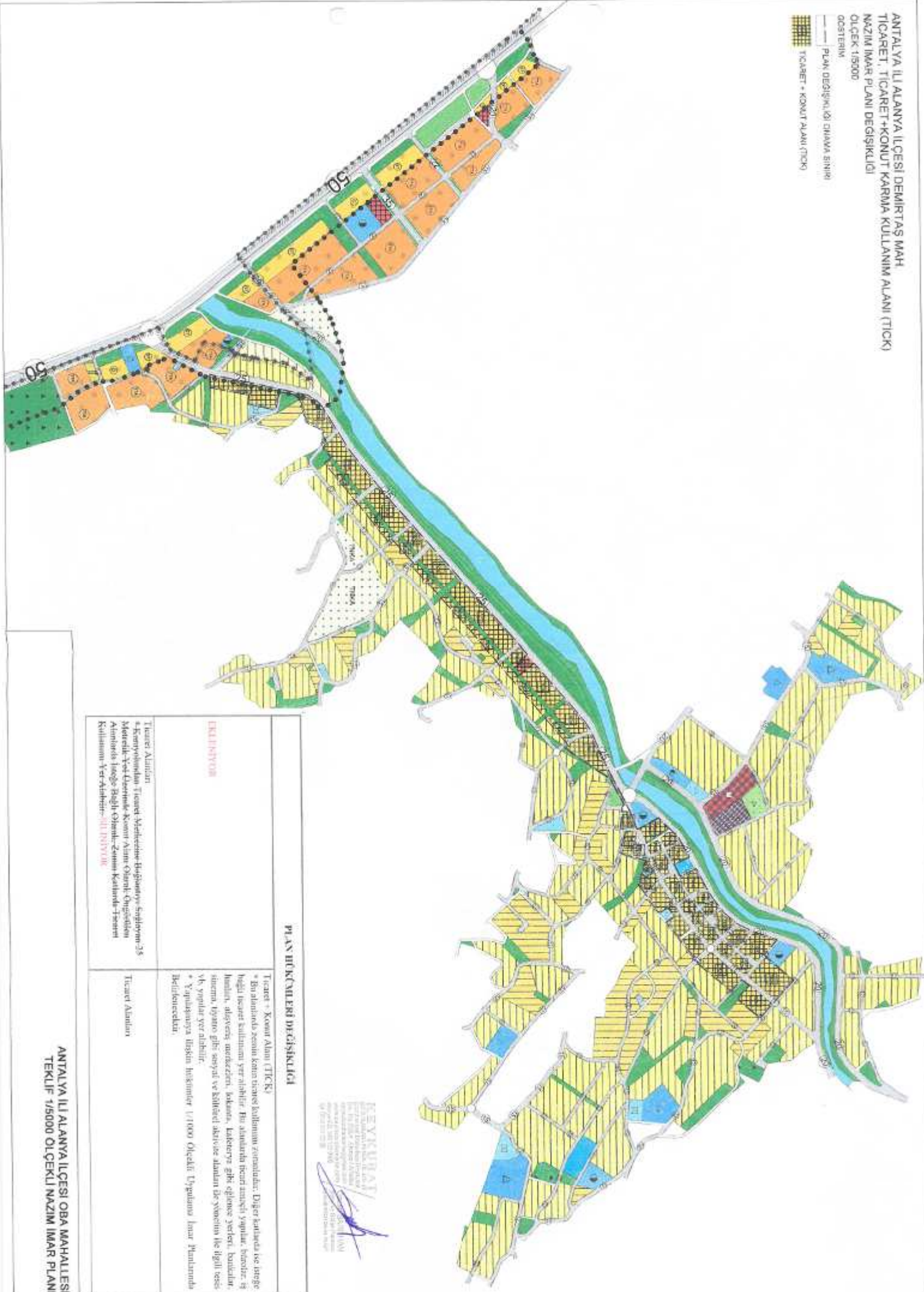
Adem ER
İmar Kom. Üyesi



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

ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ DEMİRTAŞ MAH.
TİCARET, TİCARET+KONUT KARIMA KULLANIM ALANI (TICK)
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/5000

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇİZİM SINIRI
OCAKTIRIM
TİCARET + KONUT ALANI (TICK)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

DEĞİŞİKLİK

Ticaret Alanları
4. Kuvvetlendirme Ticaret Merkezi Büyümesi: Enlargement 35
Mevcutlu Yetiştirilme: Kuvvet Alanı Çıkarıl: Çıkarılma
Ayrıca: İçeride: Bölge Çıkarıl: Zemin Katmanlı: Ticaret
Kullanım: Yer Alınır: **DEĞİŞİKLİK**

Ticaret + Konut Alanı (TICK)
• Bu alanda zemin katın ticaret kullanımına ayrılmıştır. Diğer katlarda ise borge
hüğü ticaret kullanımına ayrılmıştır. Bu alanda ticaret amaçlı yapılar, binalar, iş
hüğü, alışveriş merkezi, bakanı, katmanlı gibi eğlence yerleri, binalar,
sistem, yapıları gibi yapılar ve binaların altındaki yapıların ile ilgili tesis
vb. yapılar yer alabilir.
• Yapılanınca ilişkin hükümler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında
Belirlenecektir.

Ticaret Alanları

ANTALYA İL 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

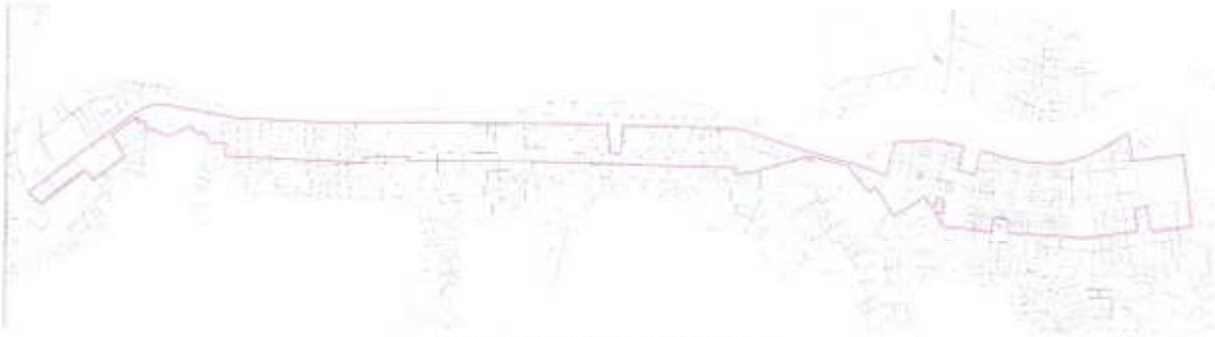


bütünlük sağlanması ve planda ticaret olarak belirtilen ancak onaylı planlarda söz konusu alanlarda konutta yapılabilmesi nedeniyle plan hükümleri ile verilen ve plan üzerinde gösterimi mümkün olan hususların plana işlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

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 İÇİN BLOK NİZAM 3 KAT OLARAK YAPILIR. MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ (DİKKETİ 11,75 METREYİ AŞAMAZ.) ZEMİN KAT, 3,75 METRE NÖRME 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 İÇAK YOL, ARIN	* SİNALARIN YOLA BAKAN CEBİLERİNE 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE ENFALE DAHİL EDİLMESİZİN ASMA-ÇERME KAT YAPILABİLİR.
ULAMA	* PARSEL CEFHESİ, 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 CEFHE 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 BAH

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

Şekil 5. Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

