



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.01.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 172. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Mahmutlar Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Mahmutlar Mahallesinde yer alan Ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar 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

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIS
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

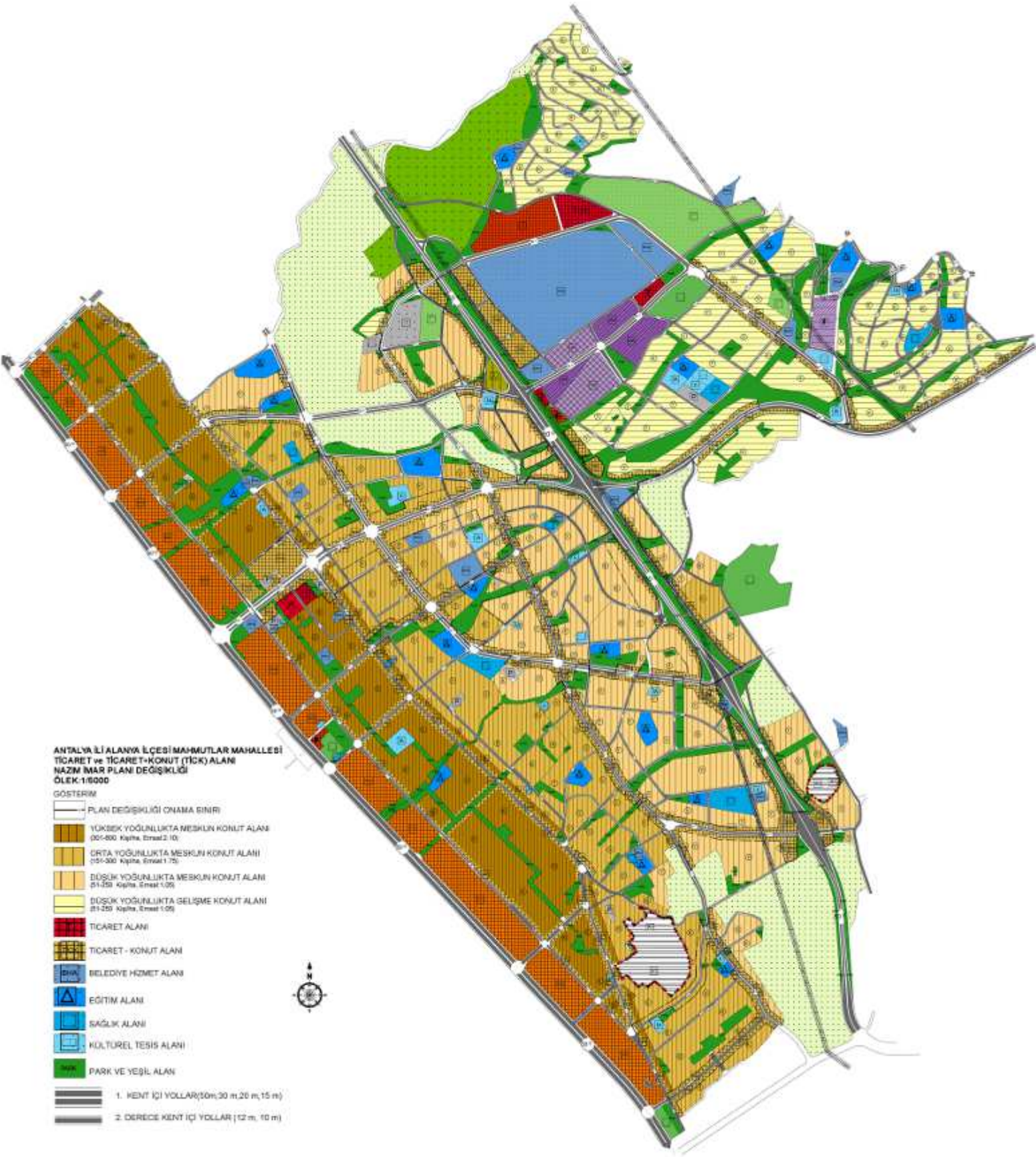
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAHALLESİ
TİCARET ve TİCARET-KONUT (TCK) ALANI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK 1/5000**

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
-  YÜKSEK YOĞUNLUKTA MESHUN KONUT ALANI
(001-600 Kıpışa, Sınad 2.10)
-  ORTA YOĞUNLUKTA MESHUN KONUT ALANI
(001-300 Kıpışa, Sınad 1.75)
-  DÜŞÜK YOĞUNLUKTA MESHUN KONUT ALANI
(001-250 Kıpışa, Sınad 1.00)
-  DÜŞÜK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
(001-250 Kıpışa, Sınad 1.00)
-  TİCARET ALANI
-  TİCARET - KONUT ALANI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  EĞİTİM ALANI
-  SAĞLIK ALANI
-  KÜLTÜREL TESİS ALANI
-  PARK VE YEŞİL ALAN
-  1. KENT İÇİ YOLLAR (50m, 30 m, 20 m, 15 m)
-  2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)



Onaylı Nazım İmar Planı
Ölçk:1/5000



ALANYA BELEDİYESİ

PAFTA NO: 028D22C

MAHMuTLAR MAHALLESİ**MEVCUT PLAN**ÖLÇEK:1/5000
ÖNERİ PLAN

MEVCUT PLAN		MAHMuTLAR MAHALLESİ	
A.18.	Burada belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri geçerlidir. (değiştiriliyor)	A.18.	Burada belirtilmeyen hususlarda onaylı üst ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
B.	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER İmar planı değişikliği sonucu tek otuşan 18. maddede uygulanması görmüş parseller de brüt alan üzerinden inşaat alanı hesabı yapılmaktadır. (kaldırılıyor)	B.	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
B.2.1.1.	Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. (değiştiriliyor) Aneek bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir. (kaldırılıyor)	B.2.1.1.	İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
B.2.1.3.	D-400 Antalya-Mersin Devlet Karayolu ile Atatürk Caddesi arasında ki alanlarda (Atatürk Caddesinin her iki cephesi dâhil) planda tadilat yapmaksızın tüm katlar ticaret amaçlı kullanılabilir. (Plan üzerinde gösterimi yapıldığı için kaldırılmıştır.)		
B.2.1.4.	Planda ticaret taranması bulunan alanlarda, karayolu statüsündeki çevre yoluna paralel hizmet veren servis yollarından cephe alan konut alanlarında ve bu yolun güneyinde ki 30 metre ve üzeri genişliğe sahip yollardan cephe alan konut alanlarında planda tadilat yapılmaksızın zemin katların ticaret amaçlı kullanımı zorunludur. Normal katlar isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir. (Plan üzerinde gösterimi yapıldığı için kaldırılmıştır.)	B.2.1.3.	Planda ticaret gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.2.1.5.	Planda ticaret gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. (sıralamada yeri değiştiriliyor)		
B.2.2.1.	Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. (değiştiriliyor)	B.2.2.1.	Bu alanlarda tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, yalnız ticaret, yalnız turizm, ticaret+konut kullanımlarının yer aldığı alanlardır.
B.2.2.2.	Plan üzerindeki TICTK gösterimi, parselde yapılacak yapının ilgili yola bakan cephesinin ticaret alanı maksadı kullanılabileceğini sembolize etmekte olup, ifraz hattı niteliği taşımaz. (kaldırılıyor)	B.2.2.2.	Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmez.
B.2.2.3.	Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmez. (sıralamada yeri değiştiriliyor)		
B.2.2.4.	1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmadan Turizm-Tesis amaçlı yapı yapılmaz. (kaldırılıyor)		
B.2.2.5.	Planda TICTK gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. (sıralamada yeri değiştiriliyor)	B.2.2.3.	Planda TICTK gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
B.2.2.6.	Burada belirtilmeyen hususlarda "A. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur. (sıralamada yeri değiştiriliyor)	B.2.2.4.	Burada belirtilmeyen hususlarda "A. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur.
B.2.3.1.	Ticaret+Konut Alanlarında Konut kullanımı %70 i geçemez. (değiştiriliyor)	B.2.3.1.	Ticaret+Konut alanlarında zemin katın ticari alanı kullanımı zorunlu olup üst katlar konut veya isteğe bağlı ticaret alanı olarak yapılacaktır.

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MAHMUTLAR MAH.
TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANI (TİCK)
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı teklifine konu bölge Antalya İli Alanya İlçesi Mahmutlar Mahallesi O28D22C, P28A02B, P28A03D, P28A03A, P28A03B, O28D23D numaralı paftalarda yer alan Atatürk Caddesi kuzeyinde planlı alan içerisinde kalan 20 metre ve üzeri yolların çevresindeki alanları kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 110 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

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 DSI 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. Ancak bu alanlar dışında mevcut teşekkül dikkate alınmaksızın 2015 yılı öncesi planlar da olmasına karşın bazı bölgelerdeki konut+ticaret alanı kullanımı konut alanı olarak planlanmıştır. Mevcut teşekkülün devam ettirilebilmesi için Atatürk ve Barbaros caddeleri boyunca 2015 öncesi onaylı planlarda olduğu şekliyle ticaret alanlarının plana işlenmesi amacıyla 2019 yılı başında plan değişikliği yapılmış ve kesinleşmiştir.



Plan değişikliğine konu Mahmutlar Mahallesi'nde yapılan değişiklikler planlama alanında yaşanan teknik sorunların giderilmesi ve planlama alanındaki mevcut teşekküle uygun planların hazırlanması amacıyla yapılmıştır.

Ancak plan ve plan notları birlikte değerlendirildiğinde plan üzerinde gösterilebilecek konularında plan notu ile tanımlanmış olduğu görülmektedir. Plan üzerinde gösterimi yapılabilecek hususların plana aktarılması ve plan notunun revize edilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Onaylı planda açılması planlanan ve fiili durumda çalışmaları devam eden Antalya-Mersin karayolu çevresinde ticaret alanları önerilmiştir. Ancak söz konusu yol alanın eğimli olması ve karayolunun söz konusu ticaret adaları ile bağlantılı olmaması ayrıca ticaret alanı çevresinde planlanan yolların bu kapsamda büyük ölçekli ticari faaliyetlerin yapılmasına müsait olmaması nedeniyle bu alanların planlama alanındaki diğer alanlarda olduğu gibi konut+ticaret (TİCK) karma kullanım alanı olarak planlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Tüm bunlar göz önünde bulundurularak plan notu ile belirtilen konut+ticaret alanı (TİCK) karma kullanım alanlarının plana işlenmesi ve planda yer alan ticaret alanlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

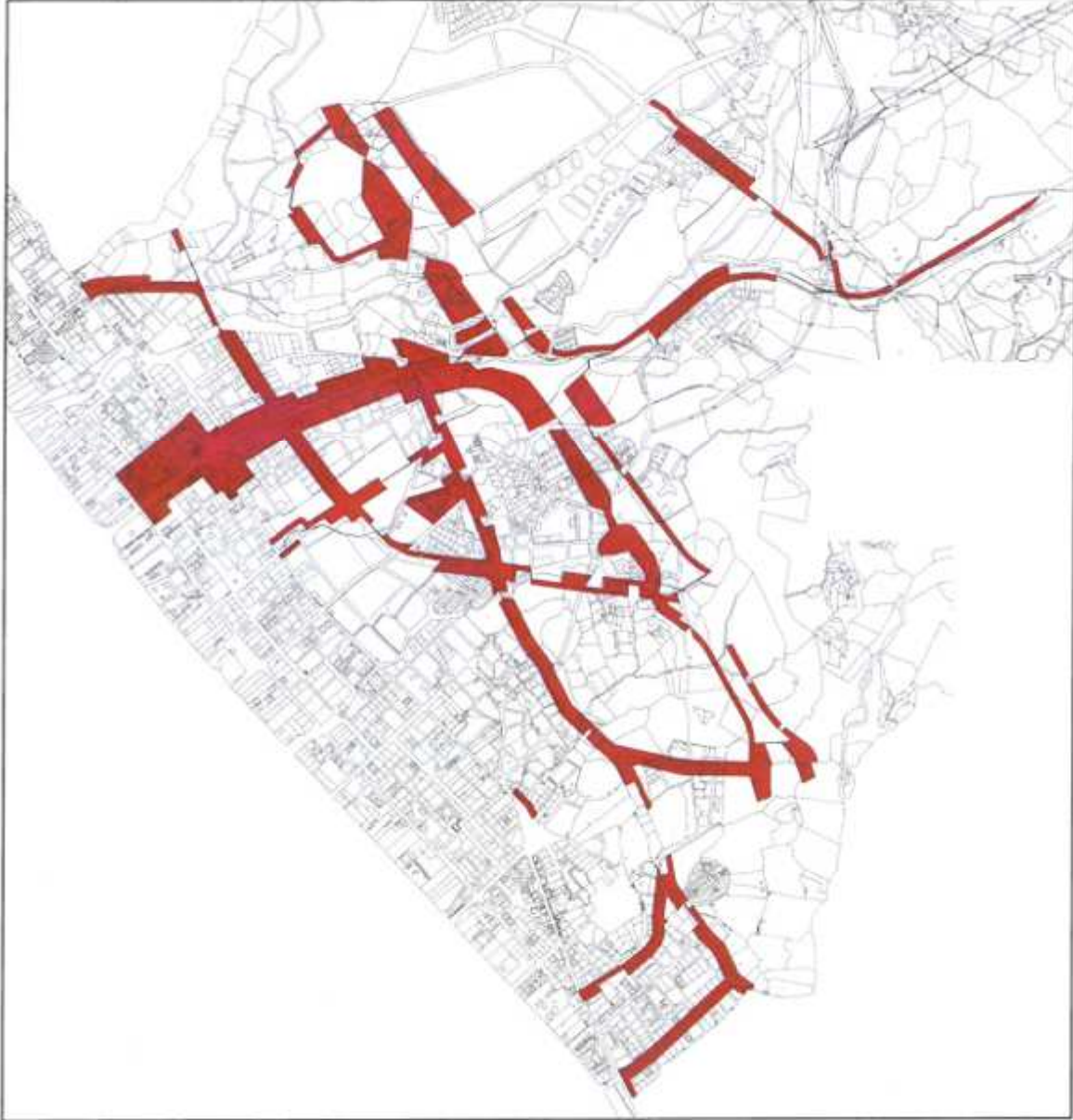


Şekil 3. Ticaret ve Konut + Ticaret Alanı Düzeltmesi Yapılan Alanlar



3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan toplamda yaklaşık olarak 110 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 4. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Ancak plan ve plan notları birlikte değerlendirildiğinde plan üzerinde gösterilebilecek konularında plan notu ile tanımlanmış olduğu görülmektedir. Plan üzerinde gösterimi yapılabilecek

hususların plana aktarılması ve plan notunun revize edilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Onaylı planda açılması planlanan ve fiili durumda çalışmaları devam eden Antalya-Mersin karayolu çevresinde ticaret alanları önerilmiştir. Ancak söz konusu yol alanının eğimli olması ve karayolunun söz konusu ticaret adaları ile bağlantılı olmaması ayrıca ticaret alanı çevresinde planlanan yolların bu kapsamda büyük ölçekli ticari faaliyetlerin yapılmasına müsait olmaması nedeniyle bu alanların planlama alanındaki diğer alanlarda olduğu gibi konut+ticaret (TICK) alanı olarak planlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Tüm bunlar göz önünde bulundurularak plan notu ile belirtilen konut+ticaret alanı (TICK) karma kullanım alanlarının plana işlenmesi ve planda yer alan ticaret alanlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

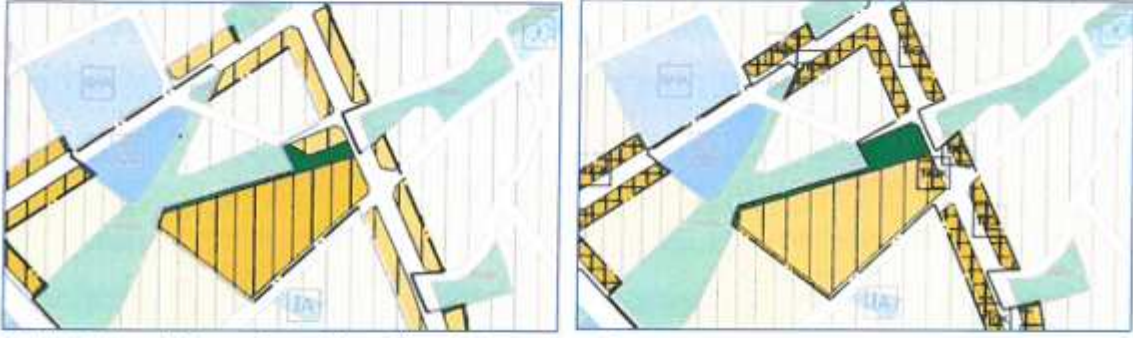
Bu kapsamda aşağıda düzeltmeler yapılarak plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır.

Mahmutlar Mahallesi merkezi incelendiğinde bölgenin %90 oranında yapılaşmış olduğu görülmektedir. Yapılaşmaların tamamı zemin kat ticaret üst katlar ise konut alanı olarak yapılaşmıştır. Plan revizyonunda mevcut yapılaşma ve ruhsatlı yapılar dikkate alınmaksızın zemin kat ticaret üst katlar konut olan yapılaşma koşulu ticaret alanı olarak revize edilerek onaylanmıştır. Ruhsatlı yapılaşmaların olması ve alanda yapılaşmanın plana uygun olarak gerçekleşmiş olması nedeniyle ticaret alanı olan plan kararının yeniden gözden geçirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yapılan plan değişikliği ile ruhsatlı yapılaşmaya uygun olarak plan ticaret+konut alanı(TICK) olarak revize edilmiştir.



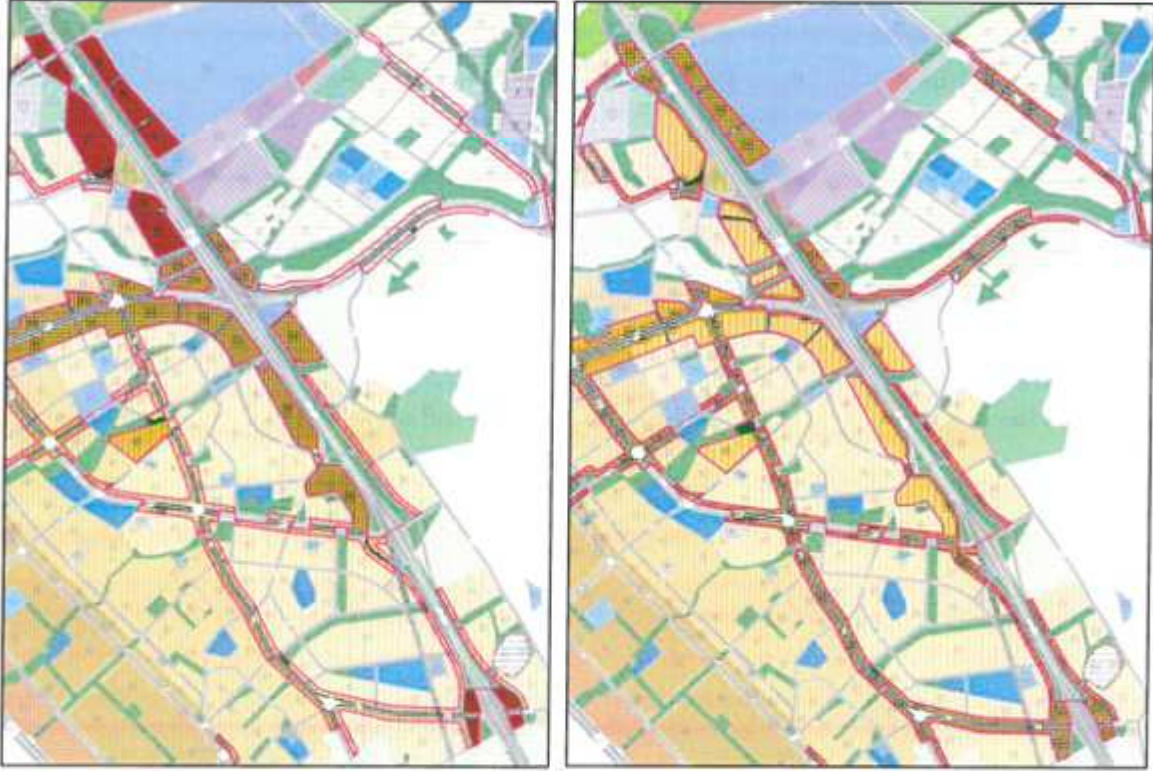
Şekil 5: Onaylı Nazım İmar Planı-Öneri Nazım İmar Planı-Uydu Görüntüsü

Uygulama imar planında emsal ve kat adedine bakıldığında düşük yoğunlukta meskûn konut alanı sınırları içerisinde kalması gereken ancak şehrin orta yoğunlukta meskûn konut alanı olarak tanımlı alan uygulama imar planında olduğu şekliyle düşük yoğunlukta meskûn konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Uygulama imar planında park alanında kalmasına rağmen nazım imar planında düşük yoğunlukta meskûn konut alanı olarak planlı alan ise uygulama imar planında olduğu şekliyle park alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 6: Onaylı Nazım İmar Planı-Öneri Nazım İmar Planı

Planlama alanı içerisinde karayolu kenarında oluşturulan ticaret alanları bölgede topoğrafyanın dalgalı bir yapıda olması ve ticaret alanın karayolu kenarında değil 10 metrelik yolların etrafında şekillenecek olması nedeniyle uygulanabilirlikten uzak bir görüntü çizmektedir. Bu nedenle bu alanlarda yer alan ticaret alanları konut+ticaret alanı olarak revize edilmiştir.



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

Plan değişikliğine konu alan içerisinde ayrıca 20 metre ve üzerinde genişliğe sahip taşıt yollarına plan notu ile verilen ticaret yapılaşma hakkı plan üzerine işlenmiştir. Yapılan plan değişikliği sonucunda ticaret alanlarında azalma olurken ticaret+konut alanlarında ise artış olmuştur. Planlama alanındaki alan değişimi aşağıda verilmektedir.

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

Mekânsal Kullanım Kararları	Onaylı Nazım İmar Planı	Öneri Nazım İmar Planı
Askeri Alan	9280	9280
Atık su Tesis Alanı	30308	30308
Akaryakıt Tesis Alanı	6072	6072
Belediye Hizmet Alanı	111489	111489
Eğitim Tesis Alanı	151994	151994
Enerji Depolama Alanı	23476	23476
İbadet Alanı	43660	43660
Kamu Hizmet Alanı	259688	259688
Gelişme Konut Alanı-Düşük	912237	862501
Mevcut Konut Alanı-Düşük	1069663	1135970
Mevcut Konut Alanı-Orta	1022789	988724
Mevcut Konut Alanı-Yüksek	784748	789937
Konut+Ticaret Alanı (TİCK)	448729	647965
Küçük Sanayi Alanı	57504	57504
Kültürel Tesis Alanı	13824	13824
Lojistik Tesis Alanı	59476	59476
Mera Alanı	256229	256229
Meydan	4749	4749
Mezarlık Alanı	107713	107713
Otogar Alanı	52270	52270
Otopark Alanı	21971	21971
Park Alanı	963101	963101
Pazar Alanı	8485	8485
Sağlık Tesis Alanı	57353	57353
Sosyal tesis Alanı	18650	18650
Spor Alanı	149978	149978
Tarım Alanı	999974	999974
Ticaret+Turizm+Konut Alanı (TİCTK)	512970	512970
Ticaret Alanı (T)	224568	39408
Yollar	2865614	2863843
Toplam Alan	11248564	11248564

(Not: Planlama alanının yalnızca değişiklik yapılan alanları kapsamı ve alanın büyük olması nedeniyle yalnızca onama sınırı içinin hesaba dâhil edilmesi algılanabilirliği azaltacağından bütün alan üzerinden hesap yapılmıştır. Ancak değişiklik olan kullanımlar ise renkli olarak tabloda gösterilmiştir.)

Planlama alanında ticaret, ticaret + konut ve konut alanlarının toplamında bir değişiklik yapılmamış fonksiyonlar arasında değişiklik yapılmıştır. Yapılan hesaplamalar daha detaylı ele alınabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki değişimler temel alınarak yapılmıştır. Plan değişikliğine konu alanda konut alanında 16200 m² ve ticaret alanında ise 171127 m² azalış söz konusudur. Buna karşın ticaret-konut karma kullanım alanında (TİCK) ise 187389 m² artış olmuştur. Ticaret-konut karma kullanım alanında (TİCK) alanındaki artış plan üzerine yol boyu TİCK alanlarının işlenmesi ve ticaret alanlarının Ticaret-konut karma kullanım alanına (TİCK) dönüştürülmesinden kaynaklıdır. Plan üzerine işlenen ticaret-konut karma kullanım alanı sembolik olup tam alanı vermemektedir. Ticaret-konut karma kullanım alanı (TİCK) plan üzerine 15 metrelik bir bant şeklinde taranmış ve yukarıda verilen alan büyüklüğü bu alanı kapsamaktadır. Parsel ölçeğinde düşünüldüğünde 500 m² büyüklüğünde bir parsel ele alındığında, 16 metre yol cephesi olduğu varsayıldığında parselin 31,25 metre derinliği olacaktır. Bu parselde 15 metre genişliğindeki TİCK taraması parselin tamamını tanımladığı için ticaret-konut alanı (TİCK) olarak tanımlı alan plan üzerinde tanımlı alanın yaklaşık 2.1



katı olacağı öngörülmektedir. Buna göre planda ticaret-konut karma kullanım alanı olarak öngörülen alan büyüklüğü 393517 m²'dir. Buna göre ise konut alanındaki azalma 238591 m²'dir.

Plan değişikliğine konu alanda konut alanında yaşanan azalış ile birlikte emsal 1,05, ayırık nizam 3 kat yapılaşma koşullarında nüfusta 7760 kişilik bir azalma öngörülmektedir. Ticaret-konut karma kullanım (TİCK) alanındaki artışa bağlı olarak ise emsal 1,05, ayırık nizam 3 kat yapılaşma koşulları ve alanın yaklaşık %50'sinin asma katlı zemin ticaret, %50'sinin ise yalnızca zemin ticaret olarak yapılaşacağı varsayımı ile nüfusta yaklaşık 7685 kişi artış olacağı öngörülmektedir. Hesaplamalarda daire büyüklüğü 100 m², hane halkı büyüklüğü 3.1 kabul edilmiştir. Asma katlı yapılaşmanın olduğu alanlarda ticaret alanı toplam emsale konu inşaat alanının %46'ını, yalnızca zemin katta ticaret olarak yapılaşma olması durumunda ise emsale konu toplam inşaat alanının %33'ünü oluşturduğu varsayılmıştır.

Sonuç olarak azalan konut alanındaki nüfus değişimi ve buna karşın konut-ticaret karma kullanım alanı (TİCK) alanındaki artışa bağlı nüfustaki değişim birlikte değerlendirildiğinde planlama alanı içerisinde nüfusta artış olmamakla birlikte toplamda 17 kişilik bir azalma olacağı sonucuna ulaşılmaktadır.

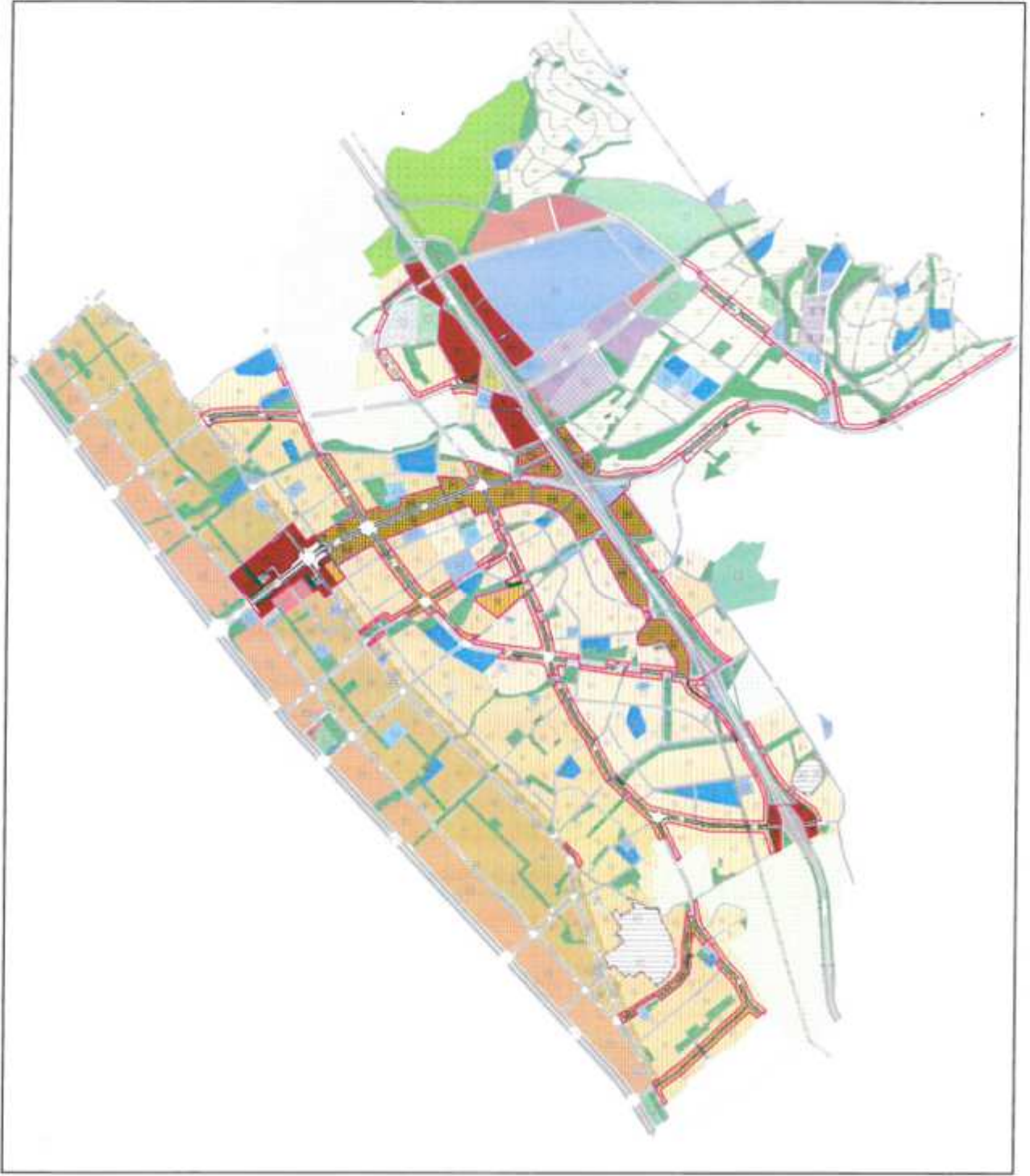
Ayrıca plan notlarında yapılan değişikliğe bağlı olarak düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler aşağıda yer almaktadır.

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

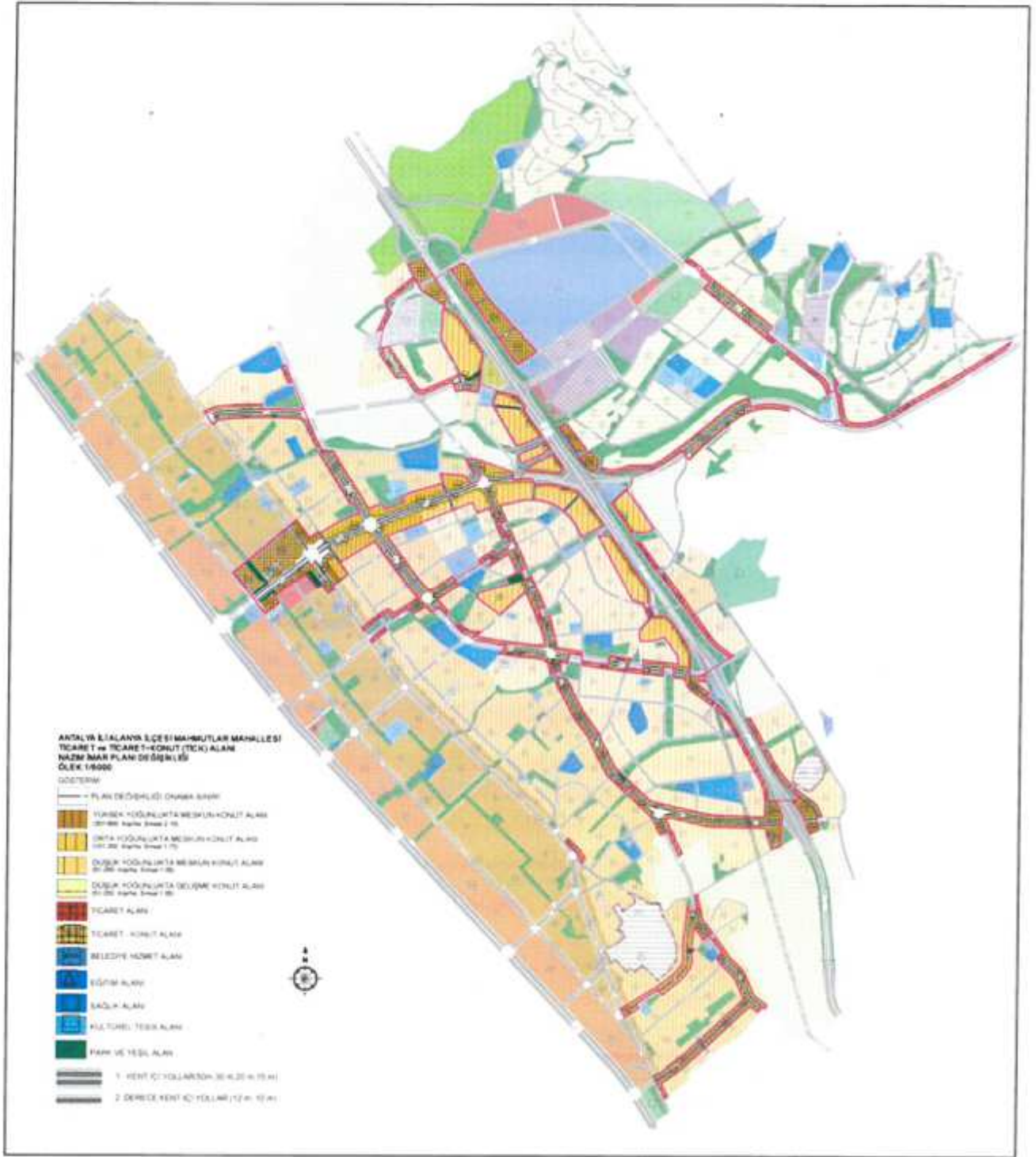
Onaylı Nazım İmar Planı Plan Hükümleri		Değişiklik Yapılan Nazım İmar Planı Plan Hükümleri	
A.18.	Burada belirtilmeyen hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan hükümleri geçerlidir.	A.18.	Burada belirtilmeyen hususlarda onaylı üst ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
B.	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER İmar planı değişikliği sonucu terk oluşan 18. madde uygulaması görmüş parseller de brüt alan üzerinden inşaat alanı hesabı yapılacaktır.	B.	FONKSİYON ALANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER
B.2.1.1.	Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dersane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.	B.2.1.1.	İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.
B.2.1.3.	D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu ile Atatürk Caddesi arasında ki alanlarda (Atatürk Caddesinin her iki cephesi dâhil) planda tadilat yapmaksızın tüm katlar ticaret amaçlı kullanılabilir.	B.2.1.3.	Planda ticaret gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler
B.2.1.4.	Planda ticaret taraması bulunan alanlarda, karayolu statüsündeki çevre yoluna paralel hizmet veren servis yollarından cephe alan konut alanlarında ve bu yolun güneyinde ki 30 metre ve üzeri genişliğe sahip yollardan cephe alan konut alanlarında planda tadilat		

	yapılmaksızın zemin katların ticaret amaçlı kullanımı zorunludur. Normal katlar isteğe bağlı olarak ticaret amaçlı kullanılabilir.		1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
B.2.1.5.	Planda ticaret gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.		
B.2.2.1.	Turizm + Ticaret + Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm + ticaret, ticaret + konut, turizm + ticaret + konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.	B.2.2.1.	Bu alanlarda tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, yalnız ticaret, yalnız turizm, ticaret+konut kullanımlarının yer aldığı alanlardır.
B.2.2.2.	Plan üzerindeki TİCTK gösterimi, parselde yapılacak yapının ilgili yola bakan cephesinin ticaret alanı maksatlı kullanılabileceğini sembolize etmekte olup, ifraz hattı niteliği taşımaz.	B.2.2.2.	Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmez.
B.2.2.3.	Yanıcı, patlayıcı ve çevre kirliliğine yol açan ticari faaliyetlerde bulunulmasına izin verilmez.		
B.2.2.4.	1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmadan Turizm Tesis amaçlı yapı yapılamaz.		
B.2.2.5.	Planda TİCTK gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.	B.2.2.3.	Planda TİCTK gösterimi ile tanımlanan alanlarda minimum parsel büyüklüğü, asma kat yapımı, bina subasman kotu tespiti, yapı yaklaşma mesafesi, bodrum kat sayısı ve kullanımı, maksimum yapı taban alanı kullanımı, kat adedi ve yükseklikleri gibi uygulamaya yönelik hükümler 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir.
B.2.2.6.	Burada belirtilmeyen hususlarda "A. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur.	B.2.2.4.	Burada belirtilmeyen hususlarda "A. GENEL HÜKÜMLER" başlığı altında belirlenen koşullara uyulur.
B.2.3.1.	Ticaret+Konut Alanlarında Konut kullanımı %70 i geçemez.	B.2.3.1.	Ticaret+Konut alanlarında zemin katın ticari alanı kullanımı zorunlu olup üst katlar konut veya isteğe bağlı ticaret alanı olarak yapılacaktır.

Not: Yalnızca Değişiklik Yapılan Plan Hükümleri Tabloya Aktarılmıştır.



Şekil 8- Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 9- Teklif Nazım İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Mahmutlar Mahallesi
Ölçek :1/5000
Alan(m2) :110 ha

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Mahmutlar Mahallesi'nde yer alan ticaret ve Konut+Ticaret(TİCK) alanlarının ve plan notlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 172. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır.

Plan değişikliğinin amacı incelendiğinde, sehven konut alanı olarak planlanmış olan, fiiliyatta yer alan ancak imar planına işlenmeyen konut altı ticaret ve ticaret alanlarının imar planına işlenmesi, plan üzerinde gösterilebilecek konuların da plan notu ile tanımlanmış olduğundan plan üzerinde gösterimi yapılabilecek hususların plana aktarılması, plan notunun revize edilebilmesi amacı olarak tespit edilmiştir.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Plan teklifinde yer alan plan açıklama raporuna göre;

Öneri plan değişikliği sonrası konut alanı büyüklüğü azaldığından dolayısıyla nüfus azaldığından, yoğunluk ve nüfus arttırıcı bir karar oluşmadığı belirtildiğinden herhangi bir sosyal donatı alanı ya da eşdeğer alan koşullarına tabi olmadığı değerlendirilmektedir.
19.11.2020



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

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