



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 131. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba-Çıplaklı Mahallelerinde yer alan Çarşamba Kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba-Çıplaklı Mahallelerinde yer alan Çarşamba Kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA VE ÇIPLAKLI MAHALLELERİ
ÇARŞAMBA KAVŞAĞI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK : 1/5000**



Amaç ve Kapsam

Obası ve Çıplaklı mahalleleri Alanya Belediyesi'nin önemli yerleşim merkezlerindendir. 2014 seçim kararları ile birlikte belediye kapsamından Büyükşehir Belediyesi mahalləsi kapsamına alınan belediyelerden olan Çıplaklı ve Obası Mahalleleri yer yer yoğun ve önemli yerleşim bölgelerindendir. Obası ve Çıplaklı giderek artan talepler ile birlikte çok tercih edilen yerleşim merkezleri haline gelmiştir. Ayrıca birçok köy ve yayla grup yoluna ulaşım da plan tadilatı yaptığımız bu bölgeden sağlanmaktadır.

Plan tadilatı kapsamında yol güzergahlarının düzeltilmesi, yolun sürekliliğinin sağlanması asıl amaçtır ve bu kapsamda 10.21 hektarlık bir alanda çalışma yapılmaktadır. Çalışmaya esas alan Çarşamba ve Obası mahallelerinin birleşim noktasında uygun bir trafik akışı sağlamak, Obası Metro kavşağından başlayıp devam eden 20 metrelik yol arterinin karşılanması yani Çarşamba denilen mevkide sürekliliğini sağlamak ve Obası ile çıplaklı Mahalleleri için ayrı ayrı yapılan imar planlarının bu noktada birbiri ile bütünleşmesini sağlamaktır.

Mevcut Durum



Mevcut duruma bakıldığında Oba Mahallesi nazım ve uygulama imar planları ve Çıplaklı Mahallesi nazım ve uygulama imar planları çerçevesinde alanın konut, ticaret ve sosyal donatı alanları ile planlanmış olduğunu görebiliriz.

İlk olarak ulaşım arterlerinden başlayacak olursak planlama alanında doğu- batı doğrultusunda uzanan ve Alanya, Cıkcilli, Çıplaklı, Oba ve diğer yukarı mahallelere ulaşımı sağlayan 20 metrelik bir ana arter bulunmaktadır. Uzun yıllardır kullanılan bu arter en eski ulaşım güzergahıdır. Bunun yanında kuzeyde Çıplaklı Mahallesi'ne doğru uzanan, güneyde ise Oba Mahallesi'ne doğru uzantıları bulunan genişletilmiş veya yeni planlanmış yollar yer almaktadır. Bunların dışındaki yollar 15 m, 12m ve 10 m olarak nazım imar planında gösterilmiştir. Uygulama imar planında ise ada içi ayrıntılar yer alacaktır.

Oba ve çıplaklı mahalleleri birleşim noktasında yer alan planlama alanı orta yoğunluklu konut alanı olarak planlanmış sadece 20 metrelik ana yol arteri üzerinde de yol boyu ticaret alanı kullanımı sağlanmıştır.

Alan içerisinde yönetim merkezi, kültürel tesis alanı ve ilköğretim tesisi alanı planlaması ve mevcut kullanımda da dini tesis alanı mevcuttur.

Mevcut Alan Kullanımları

Bölgenin nazım imar planı açısından hangi arazi kullanımları olduğuna bakacak olursak, konut, konut+ticaret, yeşil alanlar, belediye hizmet alanları ve dini tesis alanı ve yollar için ayrılan alanlar olarak arazi kullanımları mevcuttur.

Tablo.1. Mevcut Arazi Kullanım Oranları

Kullanım Türü	Alan (m ²)	Yüzde (%)
Konut + Ticaret Alanları	31203.65 m ²	30.33
Konut Alanları	47697.81 m ²	46.37
Yeşil Alanlar	14314.28 m ²	13.92
Resmi Kurum Alanları	296.48 m ²	0.30
Dini Tesis Alanı	1563.14 m ²	1.52
Kültür Tesis Alanı	1785.50 m ²	1.73
İlköğretim Tesis Alanı	6003.06 m ²	5.83
Toplam	102863.92 m ²	100

Oba ve Çıplaklı Mahalleleri yürürlükteki imar planı kararlarına göre hesaplanmış olan bu değerler plan değişikliği çalışması sonucunda tekrar tablo olarak gösterilmektedir.

Plan Kararları

Planlama aşamasında plan değişikliği yapılsa bile her iki mahallede de 3194/18. Madde uygulaması yapılmış olması sebebiyle konut, kamu alanları sosyal alanlar kullanımlarında herhangi bir değişiklik olmamış yeşil alan kullanımında ise artış sağlanmıştır. Buna göre toplam alanlar şu şekilde özetlenebilir.

Tablo.1. Öneri Kullanım Oranları

Kullanım Türü	Alan (m ²)	Yüzde (%)
Konut + Ticaret Alanları	31203.65 m ²	30
Konut Alanları	47697.81 m ²	46
Yeşil Alanlar	15359.29 m ²	14.7
Resmi Kurum Alanları	456.70 m ²	0.4
Dini Tesis Alanı	1572.25 m ²	1.5
Kültür Tesis Alanı	1789.01 m ²	1.7
İlköğretim Tesis Alanı	6009.01 m ²	5.7
Toplam	104087.72 m ²	100

Planlama çalışmaları kapsamında konut alanları içerisinde arazi kullanım kararlarına baktığımızda orta yoğunlukta konut alanı olduğu ve TAKS/KAKS oranının 0.20 ve 0.80 ve

AB

emsal belirlenmiş olan yapı adalarında ise 1.00 emsal oranının belirlenmiş olduğunu görebiliriz.

Yeşil alan kullanımlarına baktığımızda da onaylı iki plan birleşimi ile hesaplanan toplam yeşil alan kullanımı plan değişikliği talebimiz ile artırılmıştır.

Konut alanları toplamında her iki plan kapsamında da 3194/18. Madde uygulaması yapılmış olduğundan toplam alan ve bu alanlarda yaşayacak kişi/ha oranı yani nazım imar planları ile getirilmiş olan yoğunluklar değişmeyecektir. Çıplaklı ve oba mahallelerine ait geçmiş dönemde onaylı imar planı kararlarında verilen yoğunluklar aynı kalacaktır.

Yukarıdaki tabloda da görülebileceği gibi donatı alanları da aynıdır ve hatta bazı noktalarda artış sağlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında ilk amaç iki ayrı tarihte onaylanmış farklı mahallelere ait planların birbiri ile entegrasyonunu sağlamak ve Oba mahallesi güney kesiminden gelen 20 metrelik (bölge hastanesi karsısından) yolun devamlılığını sağlayarak düzgün bir yol güzergahı oluşturmaya çalışmaktır.

Toplam plan değişikliği alanı 10.21 ha civarındadır. Tablolardan da görülebileceği gibi %76 oranında alan konut ve konut+ticaret olarak planlanmıştır. Yukarıda da belirttiğimiz gibi oba ve çıplaklı hızla gelişen bir alan niteliğindedir. Yine yukarıda belirttiğimiz gibi yolun ana arterinin yayla ve köy yolu bağlantıları düşünüldüğünde yoğunluğu hiç azalmayacak nitelikte bir arter olduğunu söyleyebiliriz. Ticaret alanı kullanımlarında ise 20 ve bazı 15 metrelik arterlerin cephesinde konut+ticaret alanları kullanımı yer almaktadır. Bu alanlarda zemin ticaret diğer katlarda ise konut kullanımı yapılabilmektedir. Ayrıca alanımız içinde 456.78 m2 belediye hizmet alanları ve 1572.25 m2 mevcut bir dini tesis alanı yer almaktadır.

Sonuç olarak; iki ayrı plan bölgesinde de alanlar değiştirilmeden bir yol güzergahı değişimine gidilmiştir. Yerleşik alanda yeni yapılmış veya yapılacak tüm yapıların hakları aynı şekilde korunacaktır. Donatı alanlarında ise artış olacaktır.

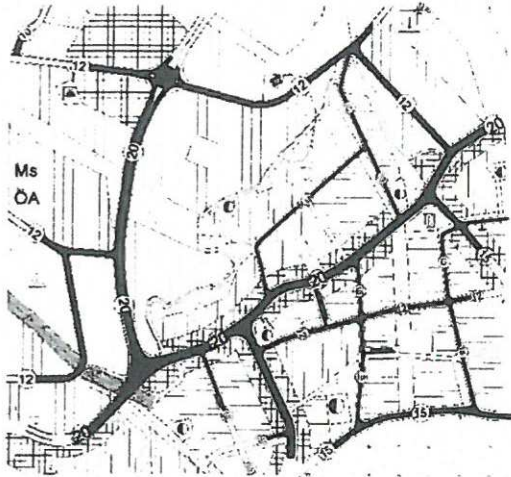
Raporun içeriğinde de belirtildiği gibi sonuç olarak Oba ve Çıplaklı mahalleleri plan entegrasyonu ve yol güzergahının sürekliliğinin sağlanması bu planlama ile oluşacaktır. Belde belediyeleri iken oluşan yol ve plan farklılıkları da düzeltilmiş olacaktır.

Plan tadilatı ile belirtilmiş durumlar dışında mevcut imar planı hükümleri geçerlidir. Açıklanmayan hususlarda ise 3194 sayılı imar kanunu hükümleri geçerli olacaktır.

UB

Mükerrem BABAOĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Seray Mahallesi Atatürk Caddesi Ç. Kat: 3
Apt. No: 112 / 1. KAT / ANTALYA / ANTALYA
Oda Sicil No: 071/1153

MEVCUT PLAN



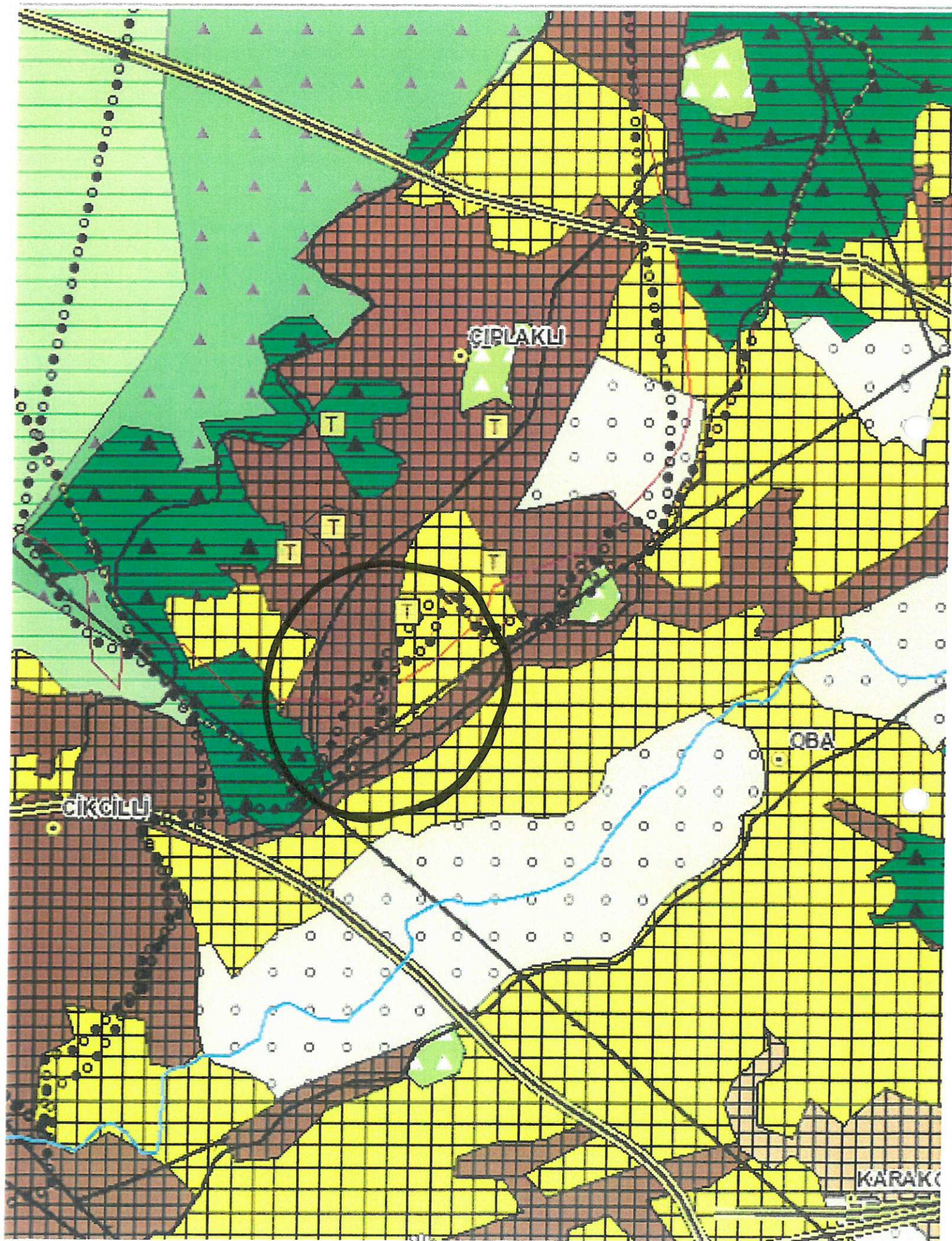
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAYI SINIRI
- ORTA YÜĞÜN KÖRÜLTÜ ALANI
- İLKÖĞRETİM TESİSLER ALANI
- DİNİ TESİSLER ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- PARKLAR
- RESMİ KURUM ALANI

[illegible]

Mükerrem BABAĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
 Saray Mahallesi Akademi Caddesi C. Kat:01
 Apartmanı No: 71/2 ALANYA / ANTALYA
 Uda Sicil No: 0711153





311 St

302 St

3007 St

3008 St

302 St

Barbours Cd

Garsamba Cd

Image © 2016 CNES / A

© 2016 Basarsoft

2004



yapı yapılmış olan parseller uygulamada olduğu gibi çıkacak şekilde plan değışikliği yapılmaktadır. Bunların dışında plan değışikliği yapılan parsellerde de mevcut yapı gözükse de yapıların herhangi bir izin yada ruhsatına rastlanmamıştır. Yeni yol güzergahının üzerinde sadece 4 adet ruhsatsız yapı bulunmakta olup bu yapılarda bölgedeki yapılaşma koşulları doğrultusunda yenilenmeyi beklemektedir yani ruhsatı bulunmamaktadır. Dolayısıyla herhangi bir hak mağduriyeti oluşmamaktadır. Plan değışikliği yapılan alanda parsel mülkiyetleri, ruhsatlı ve kat irtifakı kurulmuş parseller, üzerinde ruhsatsız eski yapı bulunan parseller ve en son üzerinde hiç yapı bulunmayan parseller ek-1 de şema olarak yapı adaları üzerinde gösterilmektedir.

Bu tadilat planında amacımız ayrı ayrı planlanmış güneyden kuzeye açılacak yeni bir yolun batıdan doğuya yoğun bir trafikle işleyen eski yola entegrasyonunu sağlamak ve yol üzerindeki yaya ve araç trafiğini maksimum güvenlikle kontrol altına alabilmektir. Çalışılan bölgede herhangi bir yoğunluk artış, emsal değışikliği olmayıp, sosyal donatı alanları aynı kalmış ve hatta yeşil alan miktarı büyük ölçüde artırılmıştır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA VE ÇIPLAKLI MAHALLELERİ ÇARŞAMBA KAVŞAĞI PLAN TADİLATI ÇALIŞMASI GEREKÇE RAPORU

Antalya İli Alanya ilçesi Cıkıllı , Çıplaklı ve Oba mahallelerinin kesişim noktasında olan Çarşamba mevkiinde yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması ile ilgili gerekçe raporudur;

Mülga Çıplaklı Belde Belediyesi hudutlarında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planları belde kapsamında yapılarak 28.12.2008 tarih ve 27 nolu karar ile onanmıştır. Aynı şekilde Mülga Oba Belediyesi 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 uygulama imar planları da 01.02.2007 tarih ve 21 nolu karar ile onanmıştır. Her iki belediyenin imar planlarını farklı planlama büroları farklı plan çalışma teknikleri farklı plan notları ve raporlar doğrultusunda hazırlayarak onaya sunmuş ve kesinleştirmişlerdir.

Ancak fiili olarak yıllardan beri Oba Belediyesi ve yayla yolları doğrultusunda uzanan ana arterde Sanayi, Cıkıllı, Çıplaklı, Oba ve Kızılcaşehir ulaşımını sağlayan yol üzerindeki trafik akışında peşpeşe 170m mesafe ile iki adet dönel kavşak konulmuş olması; bu kavşaklardan batıda olanın rampada ve kör nokta durumunda olması yol üzerinde yeni bir müşterek kavşak yapılması zaruriyetini doğurmuştur ; Çünkü özellikle konum olarak batıda kalan kör noktadaki kavşak kullanımında Çıplaklı istikametine devam eden yeni yolun açılmasından sonra bir yıl içerisinde 3 adet ölümcül kaza olduğu kayıt altına alınmıştır. Ayrıca her ne kadar onaylı planda Çıplaklı istikametine güneyden kuzeye uzanan 20m lik yol tasarlanmış olsa da yeni Çıplaklı yolunun 10 metrelik şeridi 332 ada 10, 9 ve 8 no lu parsellere yapılan binaların kotunun askıda kalması, hafriyat yapıldığında zemin kayması olacağı endişesiyle açılmamıştır. Bu nedenle mevcut plan dahilinde Oba Mahallesi içinde bulunan Mesut otel, Fatih Caddesi, Metro Kavşağı , Yeni Hastane, Oba Çayı ve Çarşamba kuyusu şeklinde güneyden kuzeye planlanan 20 metrelik yol ekseninin aynı istikamette kuzeye devam ettirilerek Çıplaklı ve Değirmendere'den inen 20 metrelik imar yoluna bağlanmasının uygun olduğu düşünülmeye rağmen her iki belediyenin farklı farklı meclis kararları ve planı yorumlarıyla birleştirilememiştir. Sonrasında ise üst belediye olarak Alanya Belediyesinin girişimleri ile önerdiğimiz şekliyle bir bütüncül plan yapılması kararı alınmış ve yine 6360 sayılı Büyükşehir Yasasının gerekçesi olan bütüncül planlar üretilmesi ve süreklilik sağlayan ulaşım yolları oluşturulması kolaylığı göz önünde bulundurularak belediyemizce hazırlanan bu plan teklifi Büyükşehir Belediyemizin onayına sunulmuştur.

Plan kapsamında imar uygulaması tamamlanmış olan bölgelerde aynı terk oranları korunmak üzere tapu maliklerinin hakları korunacak şekilde sadece henüz inşaat yapılmamış boş parsellerde değişiklikler yapılmak suretiyle çözüm üretilmiştir. Daha evvelden ruhsatlı