



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2015 tarihli toplantısında gündemin 104. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Uğrak Mahallesi 1054 parselin ticaret ve park alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Uğrak Mahallesi 1054 parselin ticaret ve park alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, bölgede bütüncül 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışması yapılması düşünüldüğünden uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

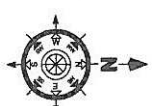
Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

UĞRAK MAHALLESİ-ALANYA (ANTALYA)
1054 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/5000



GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

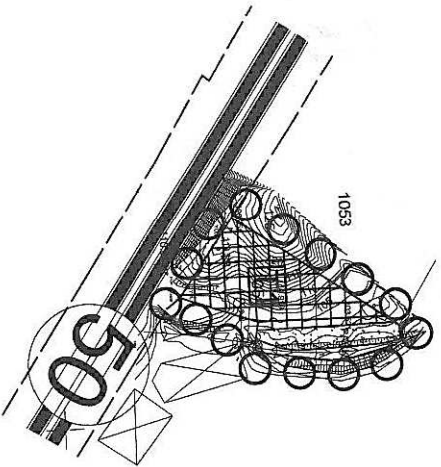
KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI

TICARET ALANLARI

PARK ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN KAPSAMINDA,
 - * 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE BELİRLENEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
 - * KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * SU KIRILTIĞI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
 - * LAGİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YAPILACAK PİS SU ÇUKURLARI GÖL VE DERELERE BAĞLANAMAZ. VARSA KANALİZASYON SEBEBESİNE BAĞLANTI YAPILMADAN, YOKSA PİS SU ÇUKURLARI YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ VERİLMEZ.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMADAN BU PLAN ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE T1 İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA FONKSİYON TİCARET OLUP, OTOMOTİV SATIŞ VE SERVİS YAPILARI, BU YAPILARA AİT İDARİ BİNALAR, TEŞHİR MAĞAZALARI (SHOWROOM), KAFETERYA, DİNLENME SALONLARI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
4. YAPI EMSALİ VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
5. MINİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, KOT ALIMINA İLİŞKİN HUSUSLAR, BODRUM KATLARA İLİŞKİN HUSUSLAR VB. İMAR UYGULAMASI VE YAPILAMA'YA DÖNÜK KARARLAR ALT ÖLÇEKLİ PLAN İLE BELİRLENECEKTİR.
6. YAPI YAKLAŞIM MESAFESİ KARAYOLU KENARINDA 25 METRE OLACAKTIR. DİĞER YÖNLERDEKİ YAKLAŞIM MESAFELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.
7. TRAFİK ALANI ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OUP, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA EN AZ 40 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE TRAFİK ALANI AYRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. PLANDA PARK ALANI OLARAK TANIMLI BÖLGE DERE TAŞKIN ALANI KORUMA KUŞAĞI NİTELİĞİNDE PASİF YEŞİL ALAN OLARAK ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR. YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ AŞAMASINDA AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLEMEZ.
8. KARAYOLUNUN TRAFİK AÇILIŞI KOŞULLUYLA KARAYOLLARI ANTALYA 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANININ ONAYLANMIŞ OLMASI YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ AÇISINDAN MÜKTESEP HAK TEŞKİL ETMEZ.
9. EKOLOJİK DENGESİNİN BOZULMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASINA YÖNELİK İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE TEDBİRLER ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
10. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN UYGULAMALARIN TÜM SAFFHALARINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA YAPILIMAKTA OLAN FAALİYET DURDULULARAK, ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
11. ANTALYA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 09.03.2015 TARİHİNDE ONANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜT RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ UĞRAK MAHALLESİ 1054 NUMARALI PARSEL NAZIM İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

1. UĞRAK MAHALLESİ VE PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

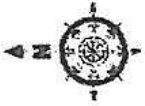
Planlama çalışması yapılan alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Uğrak Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli P28a-15c hâlihazır paftası içerisinde yer alan 1054 numaralı parselleri kapsamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 1054 numaralı parselin yüzölçümü 5649,33 m²'dir. Plana konu taşınmazlar Uğrak Mahallesi yerleşik alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Konum olarak yeni hizmete giren ve halen aktif olarak kullanılan Alanya Gazipaşa karayolundan cephe alan taşınmaz karayolunun kuzeyinde, Uğrak Mahallesi'nin ise kuzeybatısında yer almaktadır. Sahildeki eski karayolu ile parseller arasında kuş uçuşu yaklaşık 3 kilometre mesafe bulunmaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı uğrak mahallesinde arazi genel anlamda güneyden kuzeye doğru yükselmektedir. Toros sıradağlarından denize doğru alçalan bir topografyaya sahip olsa da coğrafi anlamda sırt ve vadilerden oluşan engebeli yapısı nedeniyle dalgalı bir arazi yapısı görülmektedir. 2014 yılı mahalle nüfusu adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 487 kişidir. Mahallede büyük ölçekli dere yoktur. Yer yer küçük kuru dereler ve yağmur suyu toplama havzaları mevcuttur. Bitki örtüsü makilik ve çalılık olup, yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz İklimi görülmektedir. Mahalle Türkiye deprem bölgeleri haritasına göre 4. Derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Mahalle genelinde elektrik, su gibi kamu yatırımları mevcut olup, atık su arıtma tesisi bulunmamaktadır. Mahallede ekonomisi ağırlıklı olarak tarıma dayalıdır. Genç nüfus çalışma amaçlı olarak Demirtaş, Mahmutlar ve Alanya merkez mahallelerine gününbirlik olarak gitmektedir. Ağırlıklı olarak açık alanlarda sebzeçilik yapılmaktadır. Son dönemlerde örtü altı tarım faaliyetlerinde artış söz konusudur. Ayrıca narenciye bahçeleri bulunmaktadır. Ürünler Alanya ve Demirtaş toptancı hallerinde değerlendirilmektedir. Planlama alanı da mahalle bütününe olduğu gibi engebeli bir yapıya sahiptir. Parselin batı kısmında ortalama 120 metre olan kot, doğu kısmında, 103 metreye düşmektedir. Arazi genel anlamda batıdan doğuya ve güneyden kuzeye doğru alçalmaktadır. Planlama alanının güneyinde çevre yolu yapım çalışması nedeniyle hafriyat yapıldığından yol ile parseller arasında büyük kot farkları ortaya çıkmıştır. Parselin kuzeydoğusundan Ilgıncı Deresi geçmektedir. Bölgede Akdeniz İklimi hüküm sürmektedir. Bu iklimin özelliği; yazlarının sıcak ve kurak, kışlarının ise ılık ve yağışlı geçmesidir. Taşlık kayalık yapıdaki arazide maki bitki örtüsü gözlemlenmiştir. Planlama alanında karayolu dışında, parselin doğu sınırının karayolu ile kesiştiği alandan başlayarak kuzeye doğru devam eden ve kısmen parsel içerisinden geçen bir tarla yolu bulunmaktadır. Plana konu taşınmazların bulunduğu alanda sosyal donatı alanları bulunmadığı gibi parsellerin içerisinde de herhangi bir yapı yoktur. Ancak parsellere telefon, elektrik vb teknik altyapı hizmetlerinin getirilmesi mümkündür. Bölgede İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nce onanlı 1054 numaralı parseli kapsayan imar planına esas jeolojik etüt raporu bulunmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

tarafından onaylanmıştır. Söz konusu raporda planlama alanı yerleşime uygunluk açısından 2 sınıfa ayrılmıştır. Alanın kuzey, doğu ve güneydoğu kısımları uygun alanlar (UA) kategorisi altında uygun alanlar 2 (UA2) kaya ortamlar olarak belirlenmiş, diğer kısımlar ise (eğim miktarının %30'dan fazla olduğu alanlarda) kütle hareketleri tehlikeleri ve yüksek eğim açısından önlemleri alanlar kategorisinde önlem alınabilecek nitelikte stabilize sorunlu alanlar içerisinde değerlendirilmiş olup önlemleri alanlar 2.1(Ö.A.2.1) olarak saptanmıştır. Plana esas kurum görüşlerinin toplanması ve jeolojik etüdün onayının ardından plan kararları aşamasına geçilmiştir. Planlama alanın güney sınırını oluşturan 50 metre genişliğindeki karayolu kamulaştırma sınırları plan üzerine işlenmiş ve planlama alanın kuzeydoğusundan geçmekte olan dere yatağı ve parsel arasında yaklaşık 14 metre genişliğinde park alanı önerilmiştir. Planlama alanında otomotiv satış ve servisine yönelik teşhir mağazası ve bu mağazaya bağlı idari tesis, sosyal tesis gibi müşterilerin yapımı talebi söz konusudur. Yapılacak olan işletmede otomotiv satış ve teşhir salonu (showroom), servis ve yedek parça satışı, idari bina, kafeterya, dinlenme salonu gibi yapılar aynı kompleks içerisinde yer alacaktır. Bu nedenle Nazım imar planı teklif dosyasında fonksiyon (T1) ticaret alanı olarak önerilmiştir. T1 ile tanımlı ticaret alanlarında yer alabilecek tesise ilişkin bilgiler ise plan notu ile belirtilmiştir. Planlama alanında emsal 0,50 kat yüksekliği ise 2 kat olarak düşünülmektedir. Ancak yapılaşmaya ilişkin bu hükümler 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilmemiş, yapılaşmaya ilişkin hükümler 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilecektir.

UĞRAK MAHALLESİ-ALANYA (ANTALYA)
1054 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI
ÖLÇEK:1/5000



GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI



KARAYOLU KAMULAŞTIRMA SINIRI



TİCARET ALANLARI

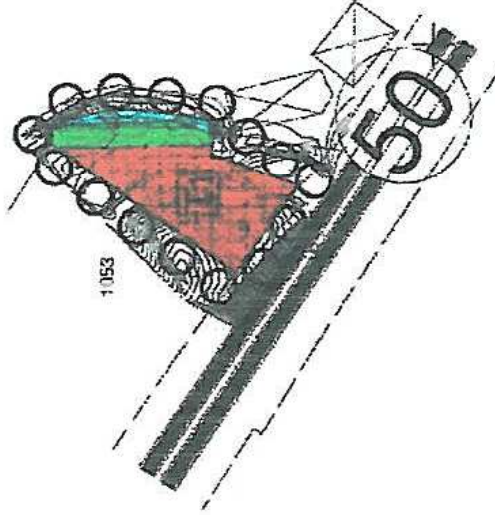


PARK ALANI



PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN KAPSAMINDA;
* 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISIHHA KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE YÖNETMELİKLERİNDE BELİRLENEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
* KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
* LAGİM MECRASI İNŞAATI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AIT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. YAPILACAK PİS SU ÇUKURLARI GÖL VE DERELERE BAĞLANAMAZ. VARSA KANALİZASYON ŞEBEKESİNE BAĞLANTI YAPILMADAN, YOKSA PİS SU ÇUKURLARI YAPILMADAN YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ VERİLMEZ.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI YAPILMADAN BU PLAN ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE T1 İLE GÖSTERİLEN ALANLARDA FONKSİYON TİCARET OLUP, OTOMOTİV SATIŞ VE SERVİS YAPILARI BU YAPILARA AIT İDARİ BİNALAR, TEŞHİR MAGAZALARI (SHOWROOM), KAFETERİYA, DİNLENME SALONLARI VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
4. YAPI İMŞALİ VE MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
5. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, KOT ALIMINA İLİŞKİN HUSUSLAR, BODRUM KATLARA İLİŞKİN HUSUSLAR VB. İMAR UYGULAMASI VE YAPILAŞMAYA DÖNÜK KARARLAR ALT ÖLÇEKLİ PLAN İLE BELİRLENECEKTİR.
6. YAPI YAKLAŞIM MESAFESİ KARAYOLU KENARINDA 25 METRE OLACAKTIR. DİĞER YÖNLERDEKİ YAKLAŞIM MESAFELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA BELİRLENECEKTİR.
7. TRAFİK ALANI ÖLÇEĞİ GEREĞİ BU PLANDA GÖSTERİLMİŞ OUP. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA EN AZ 40 M2 BÜYÜKLÜĞÜNDE TRAFİK ALANI AYRILMADAN İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ. PLANDA PARK ALANI OLARAK TANIMLI BÖLGE DERE TAŞKIN ALANI KORUMA KUŞAĞI NİTELİĞİNDE PASİF YEŞİL ALAN OLARAK ÖNGÖRÜLMÜŞTÜR. YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ AŞAMASINDA AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DEĞERLENDİRİLEMEZ
8. KARAYOLUNUN TRAFİĞE AÇILMASI KOŞULUYLA KARAYOLLARI ANTALYA 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. İMAR PLANININ ONAYLANMIŞ OLMASI YOL GEÇİŞ İZİN BELGESİ AÇISINDAN MÜKTESEP HAK TEŞKİL ETMEZ.
9. EKOLOJİK DENGİNİN BOZULMAMASINA, ÇEVRENİN KORUNMASINA YÖNELİK İLGİLİ MEVZUAT ÇERÇEVESİNDE TEDBİRLER ALINMADAN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.
10. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN UYGULAMALARIN TUM SAFHALARINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA YAPILMAKTA OLAN FAALİYET DURDURULARAK, ANTALYA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NA BİLGİ VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
11. ANTALYA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNCE 09.03.2015 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETUT RAPORU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



Şekil 3: Teklif Nazım İmar Planı