



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.06.2017 tarihli toplantısında gündemin 96. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2771, 2772 parsellerin ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2771, 2772 parsellerin ve çevresinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; Alanya Belediye Başkanlığı'nın 17.05.2017 tarih E.12553 sayılı yazısı ekinde ve 20.12.2017 tarih E.30828 sayılı yazısı ekinde iletilen plan tekliflerinin uygun olmadığı 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

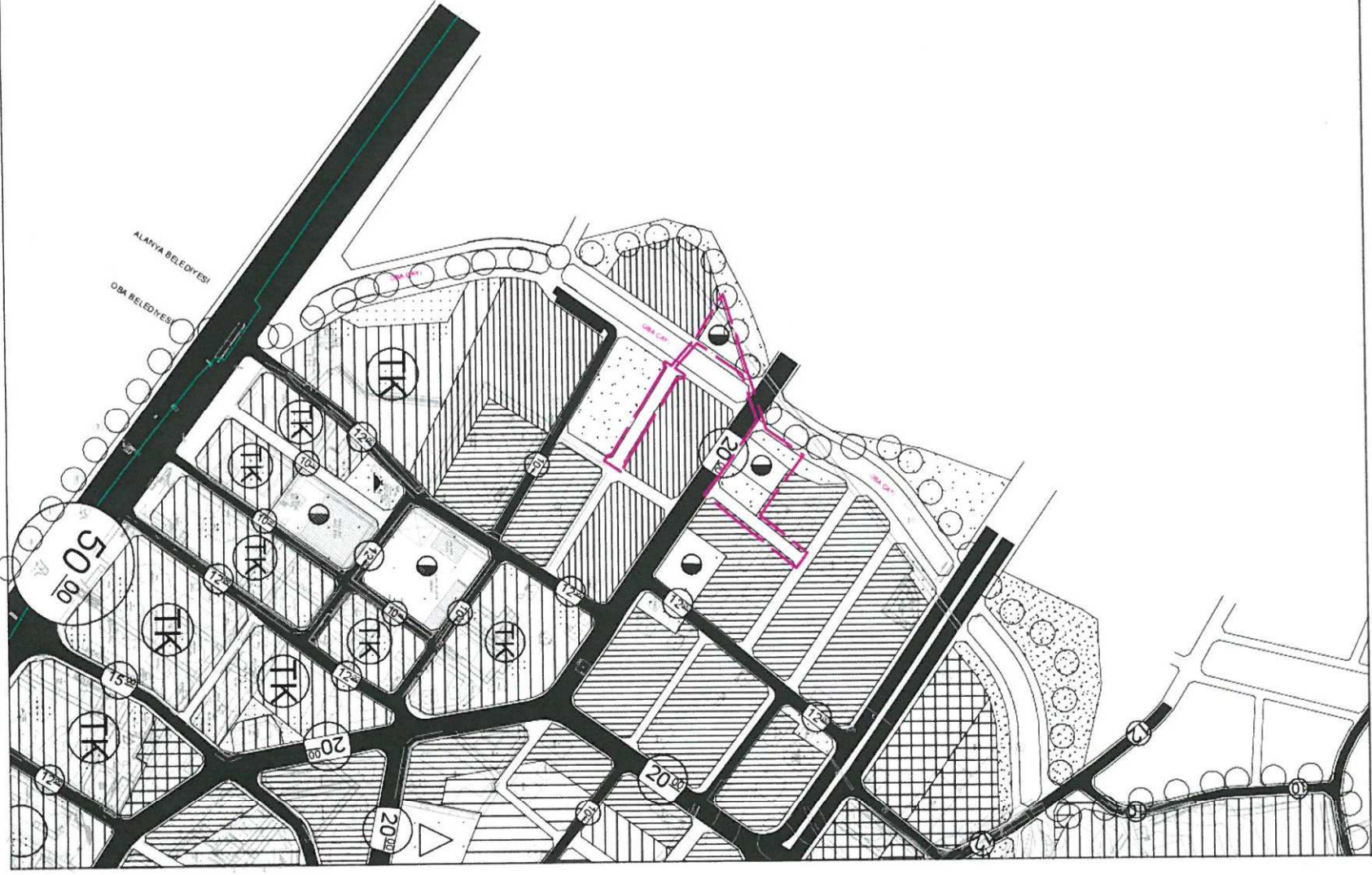
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA ALANYA BELEDİYESİ OBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: OBA MAHALLESİ 2771 VE 2772
PAFTA NO:19-M

MEVCUT PLAN



OBA MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA NOTU: Alanya İlçesi Oba mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2771 ve 2772 numaralı parseller üzerinde yapılan tadilat ile, 2772 numaralı parsel malikinin, mevcut plan şartlarında imar uygulaması yapması halinde; Yüksek kesinti oranları ile ugradığı mağduriyetin, teklif plan tadilatı ile düzeltilmesi ve hak sahibine yapılaşmaya uygun hak tanıyacak nazım imar planı düzenlenmesini içemektedir.

ÖNERİ PLAN



- GÖSTERİM
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI
 - KH/A KAMU HİZMET ALANLARI
 - PARK PARK ALANI



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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Keykubat Bulvarı güneyi, Oba Çayı doğusu ve batısı üzerinde konumlanan plan tadilatına konu bölge, 2771 ve 2772 parseller ve bu parseller çevresinde bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Plan tadilatına konu alan yaklaşık 7059 m²'dir.



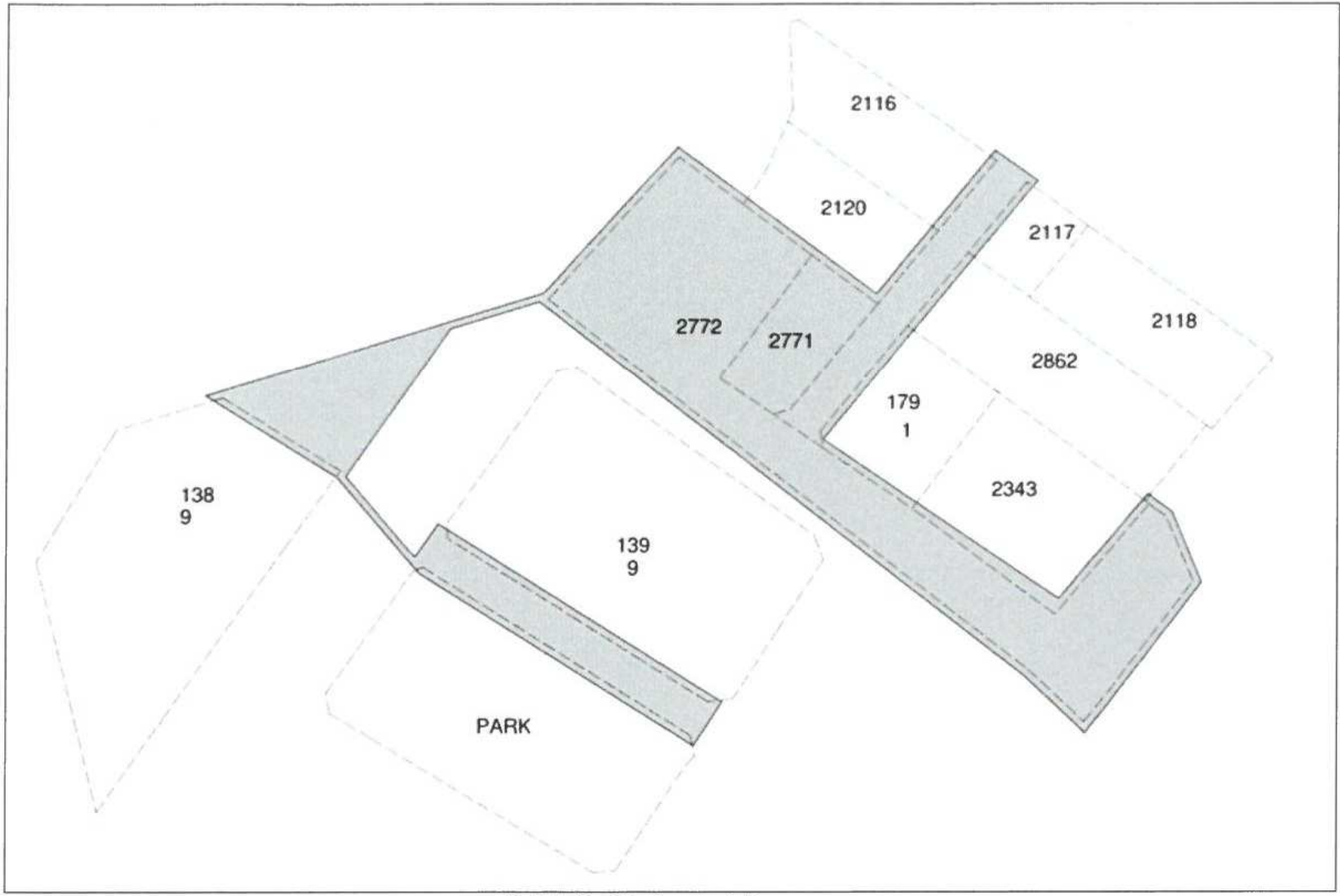
Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Nazım plan tadilatına konu bölge, Oba Mahallesi sınırları içerisinde fiziki olarak yapılaşma olmayan parsellerdir. Oba çayı doğusunda bulunan tadilat alanında onaylı planda Resmi Kurum ve Park alanı yer almaktadır. Şahıs mülkiyetindeki 2771 numaralı parselin şehircilik ilkeleri ve kadaströ mühendisliği açısından yapılaşmaya açılması mümkün olamamaktadır. Parselin tamamı plan üzerinde kamuya terkler içermektedir. Söz konusu alanda imar uygulaması yapılmış ve buna göre bölge yapılaşmasını tamamlamıştır. Bu nedenle parsel sahibinin mağduriyetinin giderilmesi amacıyla plan tadilat teklif dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanda yapılaşma söz konusu değildir. Yalnızca 2772 parselin doğu kısmında yer alan trafo alanında trafo yapısı yer almaktadır. Planlama alanı ve çevresinde ise konut ve otel yapılaşmaları bulunmaktadır. Teklif planlama alanı çevresinde 5 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Alanya kent merkezine ve Keykubat bulvarına yakınlığı sebebi ile yapılaşmalarda ticari aktiviteler içeren birimlerde bulunmaktadır. 2772 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 4211,95 m², 2771 numaralı parsel ise 1004.05 m²'dir.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan tadilatına konu alan onaylı plan üzerinden incelendiğinde, 2772 numaralı parselin tamamının üzerinde park alanları, resmi kurum alanları ve yol kullanımı gözükmemektedir. Parsel üzerinde parsel sahibinin kullanımı için düzenlenebilecek alan bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 2772 numaralı parselin büyüklüğü 4211,95 m²'dir. 2772 numaralı parselin tamamı kamu ortaklık ve düzenleme ortaklık paylarına girmektedir.

Yapılmış imar uygulamalarında yer edinmeyen parsel, günümüzde kamulaştırmanın olmayışı sebebi ile atıl bir durumda beklemektedir. Parsel sahibinin mağduriyetinin giderilmesi amacıyla parsel sahibinin talebi belediye işbirliği ile plan tadilatı teklif dosyası hazırlanmıştır.

Kamulaştırmanın söz konusu olmaması ve belediye tarafından herhangi bir uygulamanın yapılmaması nedeniyle alandaki mağduriyet her geçen gün daha da çözümsüz bir hal almaktadır. Bölgede tüm parseller yapılaşmasına karşın 2772 numaralı parsel sorunlar nedeniyle yapılaşmamakta ayrıca parselin büyük bir kısmının yolda kalması ve bu yolun bölgenin turizminin en hareketli olduğu alana hizmet ediyor olması sorunun çözüme kavuşturulmasının önemini daha da arttırmaktadır. Yapılan plan tadilatı ile sorunların giderilmesi ve parsel sahibinin mağduriyetinin ortadan kaldırılması amacıyla yapılaşmaya uygun parsel üretilebilecek şekilde plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan tadilatına konu 2771 numaralı parsel onaylı planda yönetim merkezi alanı olarak planlıdır. Plan değişikliği ile 2771 numaralı parsel içerisinde yer alan yönetim merkezi tapu kayıtlarındaki büyüklüğü de dikkate alınarak batısındaki park alanına kaydırılmıştır. Söz konusu parsel Telekom Müdürlüğü'ne ait olup değişikliğe ilişkin kurumdan görüş talep edilmiş ve talebe istinaden taraflar arasında (Alanya Belediyesi, parsel malikleri, Telekom Müdürlüğü) imzalanan karşılıklı protokol ile plandaki yönetim merkezinin kaydırılması uygun görülmüştür. 2771 numaralı parselin doğusunda yer alan park alanı da kaldırılmış ve yönetim merkezinin doğusunda konut alanı planlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen değişiklikler nedeniyle kaldırılan park alanları ve planlanan konut alanı ile birlikte artan nüfusa bağlı olarak park alanları arttırılarak farklı yerlerde planlanmıştır. Bu amaçla:

Onaylı planda plan değişikliği onama sınırının batısında üçgen şeklinde yönetim merkezi planlıdır. Onaylı planda söz konusu alan yönetim merkezi (belediye hizmet alanı) olarak planlanmış olmasına karşın tapu müdürlüğünce tescili yapılmamıştır. Bu alan tapu kayıtlarında kamuya terki yapılmış kadastral boşluk olarak gözükmüyor olması nedeniyle belediye hizmet alanından park alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca plan değişikliğinin güneyindeki park alanı ile konut alanı arasından geçmekte olan 10 metrelik yaya yolu fiili durumda çıkmaz yol olması ve gerek konut alanı gerekse park alanı içerisinde yer alan spor alanı tarafından kullanılmıyor olması nedeniyle park alanına dâhil edilmek suretiyle dağınık şekilde park alanlarının bir noktada toplanması ve bütüncül olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde 2771 numaralı parselin doğusunda kuzey-güney istikametinde, devamlılığı olmayan yaya yolunun ise güneyi konut alanı olarak kuzeyi ise park alanı olarak planlanmıştır.

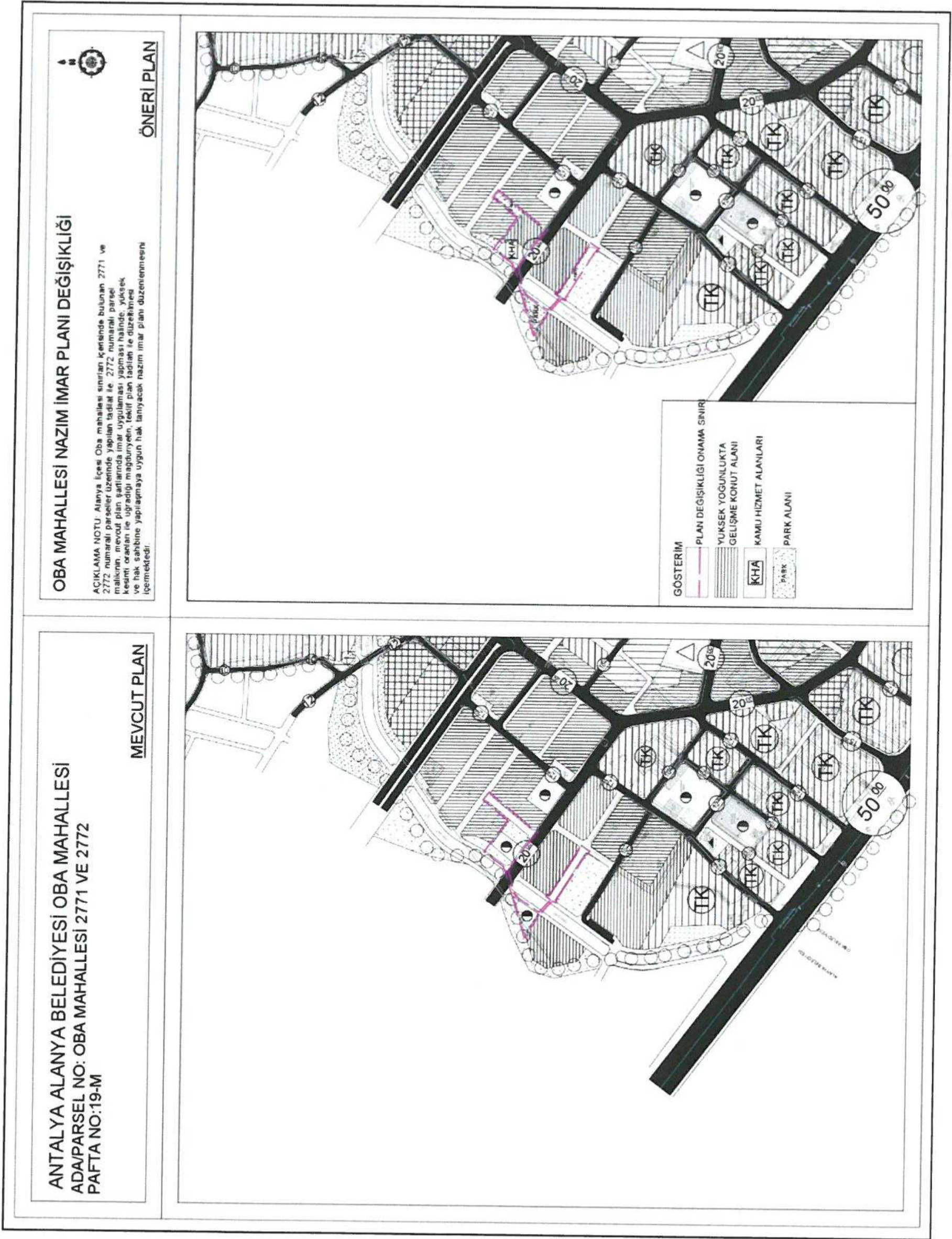
Hazırlanan plan değişikliği ile tamamı yol ve park alanı içerisinde kalmakta olan 2772 numaralı parselin yapılaşabilmesi için konut alanı üretilmiştir. 4211,95 m² büyüklüğündeki 2772 numaralı parselde %40 terki düşüldükten sonra geriye 2527 m²'lik bir alan kalmaktadır. Söz konusu parselin bulunduğu bölgedeki yapılaşma koşulları TAKS (taban alanı katsayısı) 0,35, KAKS (kat alanı katsayısı) 1,75, ayırık nizam 5 kattır. 2772 numaralı parselin yapılaşması durumunda oluşacak taban alanı büyüklüğü ise 884 m²'dir. Bölgede plan notları ile zeminde ve 1. Katlarda ticaret yapımına izin verilmektedir. Zemin kat ve 1. katın ticaret kalan katlarında konut alanı olarak planlanacağı varsayımı ile konut alanı olarak yapılacak inşaat alanı büyüklüğü 2652 m²'dir. Daire büyüklüğü 110 m² olarak kabul edildiğinde yapı içerisinde 24 daire oluşmaktadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü 3,3 kabulü ile yapı ile birlikte oluşacak ilave nüfus 80 (79,2) kişi çıkmaktadır. Öneri plan değişikliği teklifinde konut kullanımı nedeniyle artan altyapı ihtiyacı kapsamında alanda park alanı 820 m² arttırılmıştır. Yukarıda bahsedilen alansal büyüklükler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Aşağıda 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan değişikliği ile oluşan alansal büyüklükler ve onaylı plandaki alansal büyüklükler verilmiştir.

Tablo: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Ve Plan Değişikliği Sonrası Oluşan Alan Dağılımı

	Onaylı Plan	Öneri Plan
Park alanı	1340	2251
Yönetim merkezi	1923	1004
Konut Alanı	0	1810
Yollar	3796	1994
Toplam	7059	7059

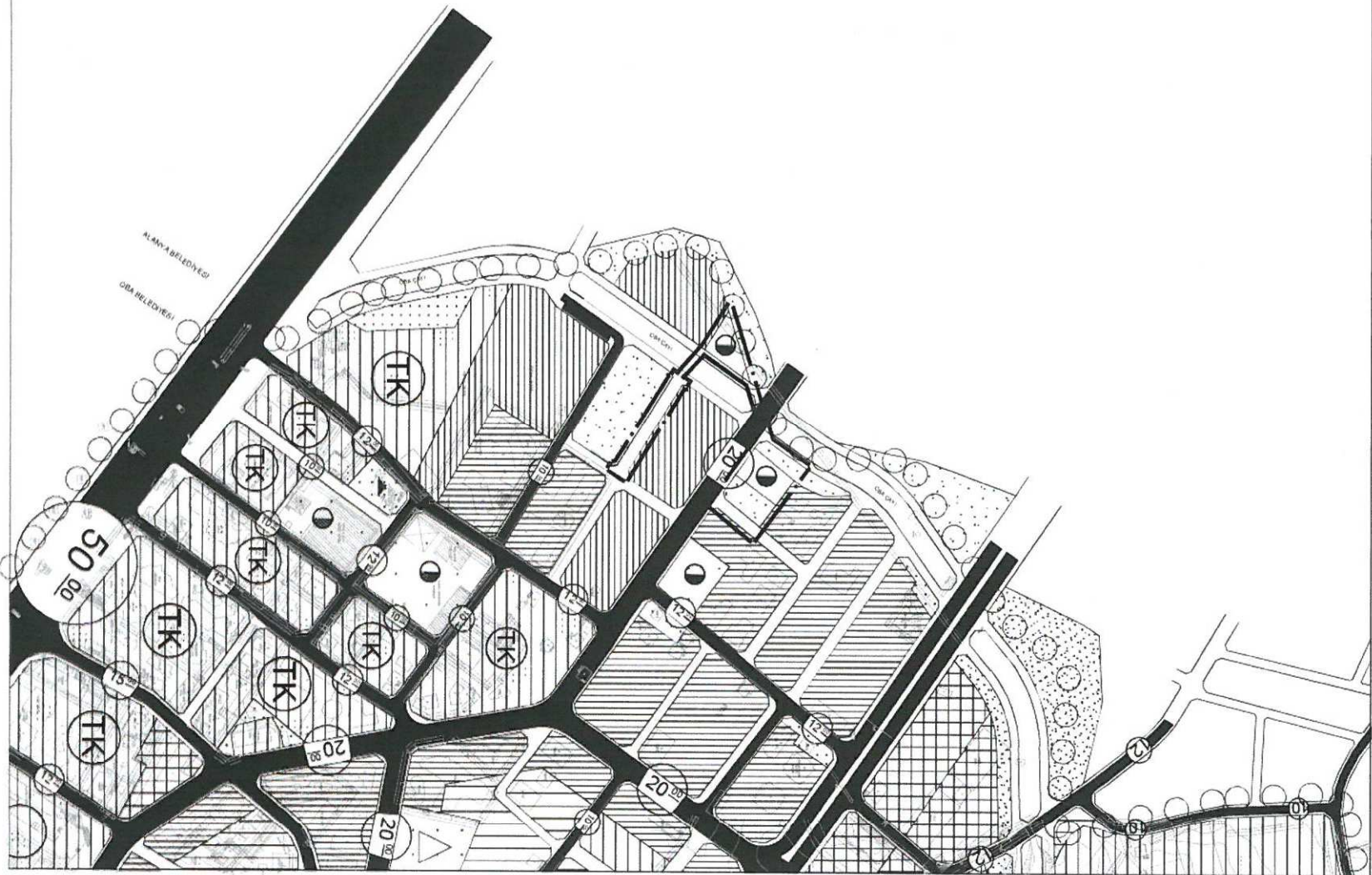
Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadıpaşa Mah. Hayato Hanım Cd.
Divriği İşhanı No: 3 / 10 ALANYA
Dip. No: 2B1105254 / M. Sc. No: 5
Alanya V.D. No: 203 773 25032

Şekil 3. Plan Örneği



ANTALYA ALANYA BELEDİYESİ OBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: OBA MAHALLESİ 2771 VE 2772
PAFTA NO:19-M

MEVCUT PLAN

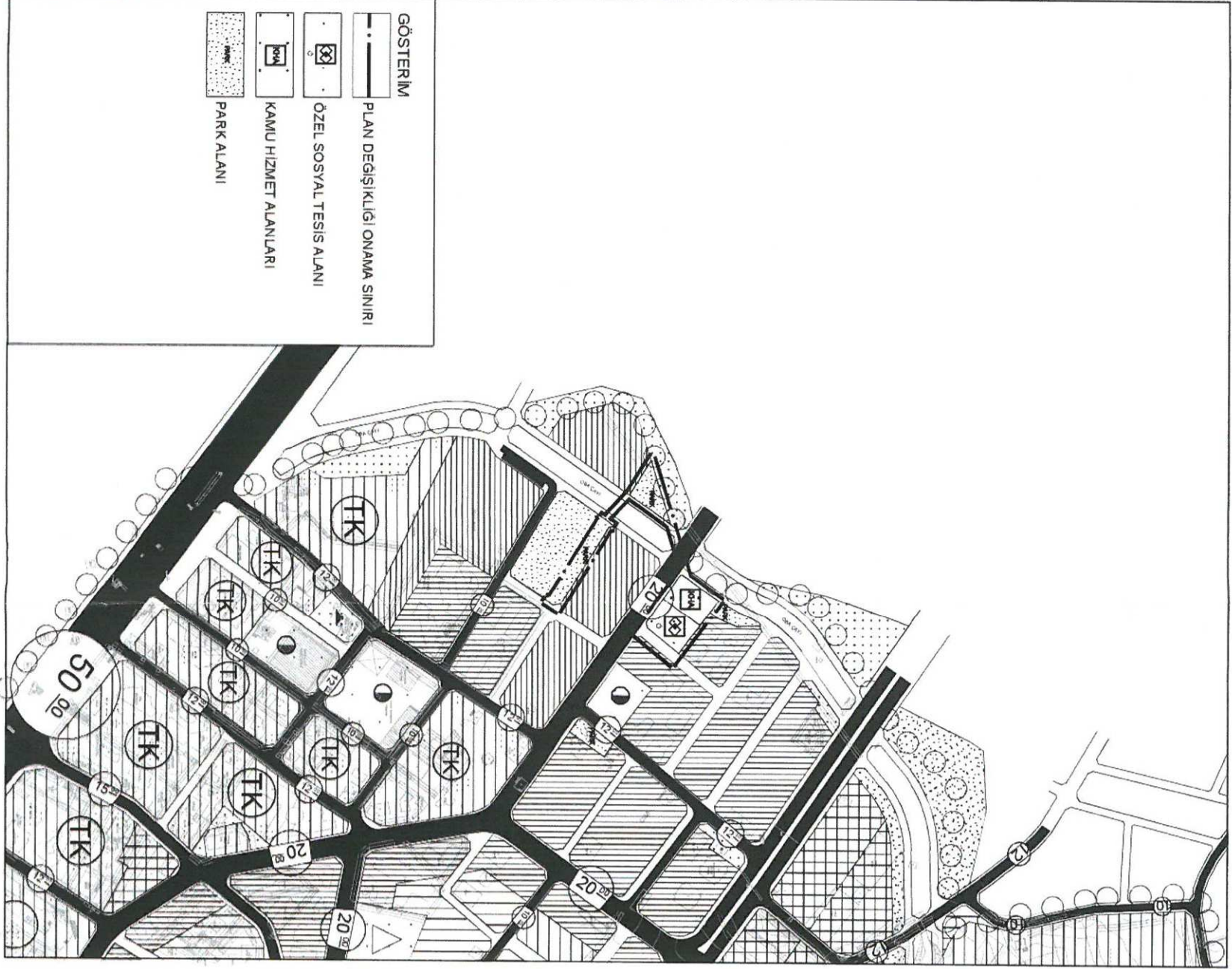


OBA MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama Notu: Alanya İlçesi Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2772 numaralı parselin tamamı kamusal alan içerisinde kalmaktadır. Yapılması tamamlanmış ve tüm kamu yatırımları gerçekleştirilmiş olan bölgede mülk sahibinin hakları da gözönüne alınarak kamu yatırımlarının korunması ve devamlılığının sağlanması amacıyla 2771 ve 2772 numaralı parseller ile belediye hizmet alanı, park alanları içerisinde plan değişikliği yapılmaktadır.



ÖNERİ PLAN



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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Keykubat Bulvarı güneyi, Oba Çayı doğusu ve batısı üzerinde konumlanan plan tadilatına konu bölge, 2771 ve 2772 parseller ve bu parseller çevresinde bir kısım yol alanını kapsamaktadır. Plan tadilatına konu alan yaklaşık 6320 m²'dir.



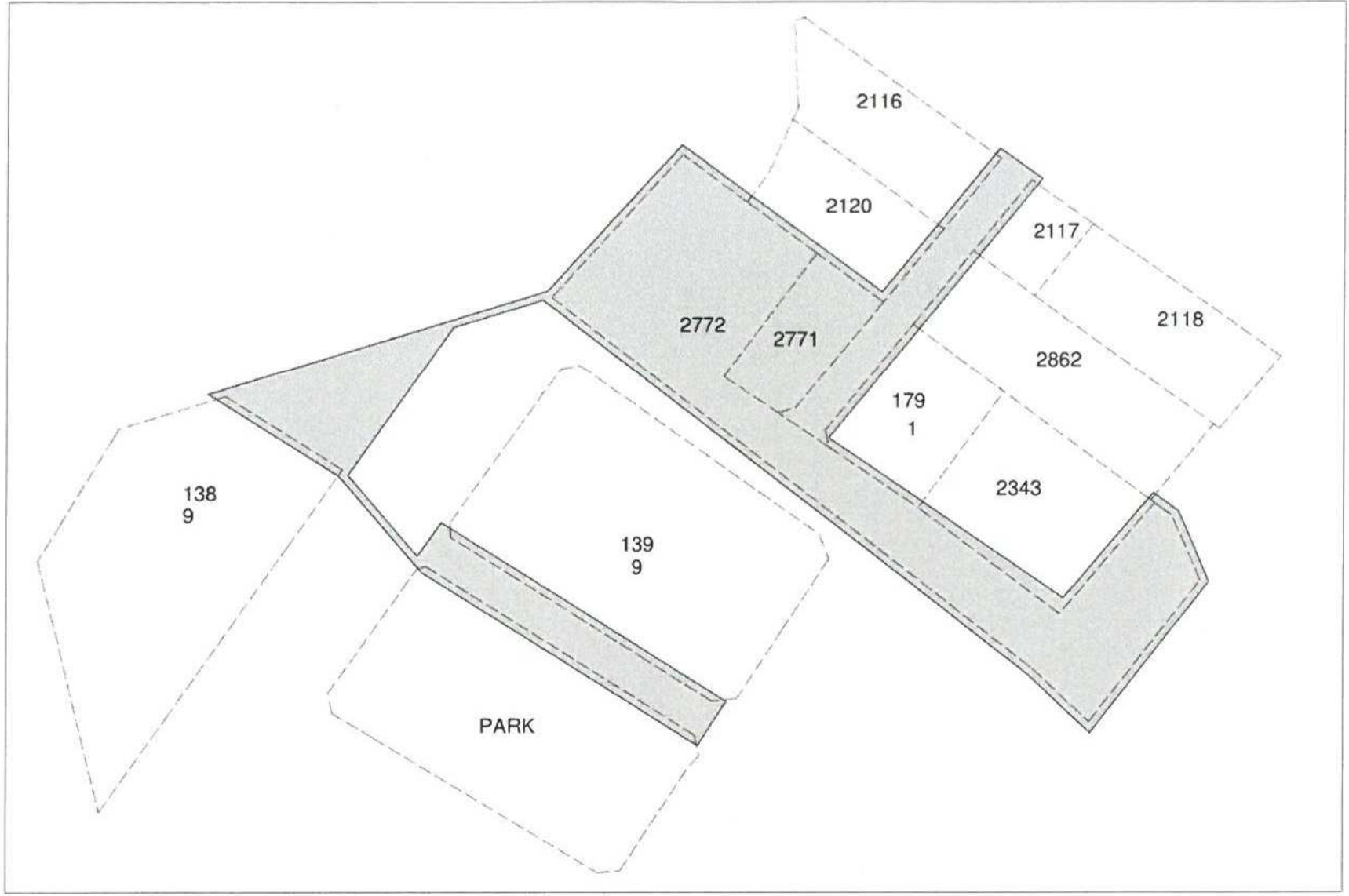
Şekil1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Nazım plan tadilatına konu bölge, Oba Mahallesi sınırları içerisinde fiili durumda yapılaşma olmayan parsellerdir. Oba çayı doğusunda bulunan plan değişikliği alanı sınırları içerisinde onaylı planda Resmi Kurum ve Park alanı yer almaktadır. 2772 numaralı parselin tamamı plan üzerinde kamuya terkler içermektedir. Söz konusu alanda imar uygulaması yapılmış ve buna göre bölge yapılaşmasını tamamlamıştır. Bu nedenle söz konusu kamuya ait olan yolun fiili kullanımının devam ettirilebilmesi için yolun bulunduğu alandaki parsel sahibine yeni bir alan tanımlanması, tamamlanmış kamu yatırımının korunabilmesi amacıyla plan tadilat teklif dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanda yapılaşma söz konusu değildir. Yalnızca 2772 parselin doğu kısmında yer alan trafo alanında trafo yapısı yer almaktadır. Planlama alanı ve çevresinde ise konut ve otel yapılaşmaları bulunmaktadır. Teklif planlama alanı çevresinde 5 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Alanya kent merkezine ve Keykubat bulvarına yakınlığı sebebi ile yapılaşmalarda ticari aktiviteler içeren birimlerde bulunmaktadır. 2772 numaralı parsel tapu kayıtlarına göre 4211,95 m², 2771 numaralı parsel ise 1004.05 m²'dir.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan tadilatına konu alan onaylı plan üzerinden incelendiğinde, 2772 numaralı parselin tamamının üzerinde park alanları, resmi kurum alanları ve yol kullanımı gözükmemektedir. Parsel üzerinde parsel sahibinin kullanımı için düzenlenebilecek alan bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 2772 numaralı parselin büyüklüğü 4211,95 m²'dir. 2772 numaralı parselin tamamı kamusal alan içerisinde kalmaktadır.

Yapılmış imar uygulamalarında yer edinmeyen parsel, günümüzde kamulaştırmanın olmayışı sebebi ile atıl bir durumda beklemektedir. Fiili kullanımı yol ve park alanı olarak uygulaması tamamlanmış 2772 numaralı parselin içerisindeki kamusal alanların vatandaş mülkiyetinden kamu eline geçirilebilmesi amacıyla belediyenin talebi ile plan tadilatı teklif dosyası hazırlanmıştır. Ayrıca kamulaştırmanın söz konusu olmaması ve belediye tarafından herhangi bir uygulamanın yapılmaması nedeniyle alandaki sorunlar her geçen gün daha da çözümsüz bir hal almaktadır. Bölgede tüm parseller yapılaşmasına karşın 2772 numaralı parsel sorunlar nedeniyle yapılaşmamakta ayrıca parselin büyük bir kısmının yolda kalması ve bu yolun bölgenin turizminin en hareketli olduğu alana hizmet ediyor olması sorunun çözüme kavuşturulmasının önemini daha da artırmaktadır. Yapılan plan tadilatı ile sorunların giderilmesinin yanında ayrıca planda konut alanında yer seçememiş olan ve fiili hali ile yapılaşması mümkün olmayan 2772 numaralı parsel malikinin haklarının korunabilmesi amacıyla yapılaşmaya uygun parsel üretilebilecek şekilde plan değişikliği yapılmaktadır.

Plan tadilatına konu 2771 numaralı parsel onaylı planda yönetim merkezi alanı olarak planlıdır. Plan değişikliği ile 2771 numaralı parsel içerisinde yer alan yönetim merkezi tapu kayıtlarındaki büyüklüğü de dikkate alınarak batısındaki park alanına kaydırılmıştır. Söz konusu parsel Telekom Müdürlüğü'ne ait olup değişikliğe ilişkin kurumdan görüş talep edilmiş ve talebe istinaden taraflar arasında (Alanya Belediyesi, parsel malikleri, Telekom Müdürlüğü) imzalanan karşılıklı protokol ile plandaki yönetim merkezinin kaydırılması uygun görülmüştür. 2771 numaralı parselin doğusunda yer alan park alanı da kaldırılmış ve yönetim merkezinin doğusu Özel Sosyal Tesis Alanı (özel yurt alanı) olarak planlanmıştır.

Yukarıda bahsedilen değişiklikler nedeniyle kaldırılan park alanları farklı yerlerde önerilerek plan donatı bütünlüğünün korunabilmesi amaçlanmıştır. Onaylı planda plan değişikliği onama sınırının batısında üçgen şeklinde yönetim merkezi (Belediye Hizmet Alanı) planlıdır. Onaylı planda söz konusu alan yönetim merkezi (belediye hizmet alanı) olarak planlanmış olmasına karşın tapu müdürlüğünce tescili yapılmamıştır. Bu alan tapu kayıtlarında kamuya terki yapılmış kadastral boşluk olarak gözüktüyor olması nedeniyle belediye hizmet alanından park alanına dönüştürülmüştür. Ayrıca plan değişikliğinin güneyindeki park alanı ile konut alanı arasından geçmekte olan 10 metrelik yaya yolu fiili durumda çıkmaz yol olması ve gerek konut alanı gerekse park alanı içerisinde yer alan spor alanı tarafından kullanılmıyor olması nedeniyle park alanına dâhil edilmek suretiyle dağınık şekildeki park alanlarının bir noktada toplanması ve bütüncül olarak değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile tamamı yol ve park alanı içerisinde kalmakta olan 2772 numaralı parselin yapılaşabilmesi için Özel Sosyal Tesis Alanı üretilmiştir. 4211,95 m² büyüklüğündeki 2772 numaralı parselde %40 terki düşüldükten sonra geriye 2527 m²'lik bir alan kalmaktadır. Söz konusu parselin bulunduğu bölgedeki yapılaşma koşulları TAKS (taban alanı katsayısı) 0,35, KAKS (kat alanı katsayısı) 1,75, ayırık nizam 5 kattır. 2772 numaralı parselin yapılaşması durumunda oluşacak taban alanı büyüklüğü ise 884 m²'dir. Teklif Uygulama İmar Planında tanımlanan blok taban alanı büyüklüğü 874 m² olup 2772 parselin yasal hakkının altında bir alan tanımlanmıştır. Yukarıda bahsedilen alansal büyüklükler 1/1000 ölçekli uygulama imar planı taslağı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Aşağıda 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan değişikliği ile oluşan alansal büyüklükler ve onaylı plandaki alansal büyüklükler verilmiştir.

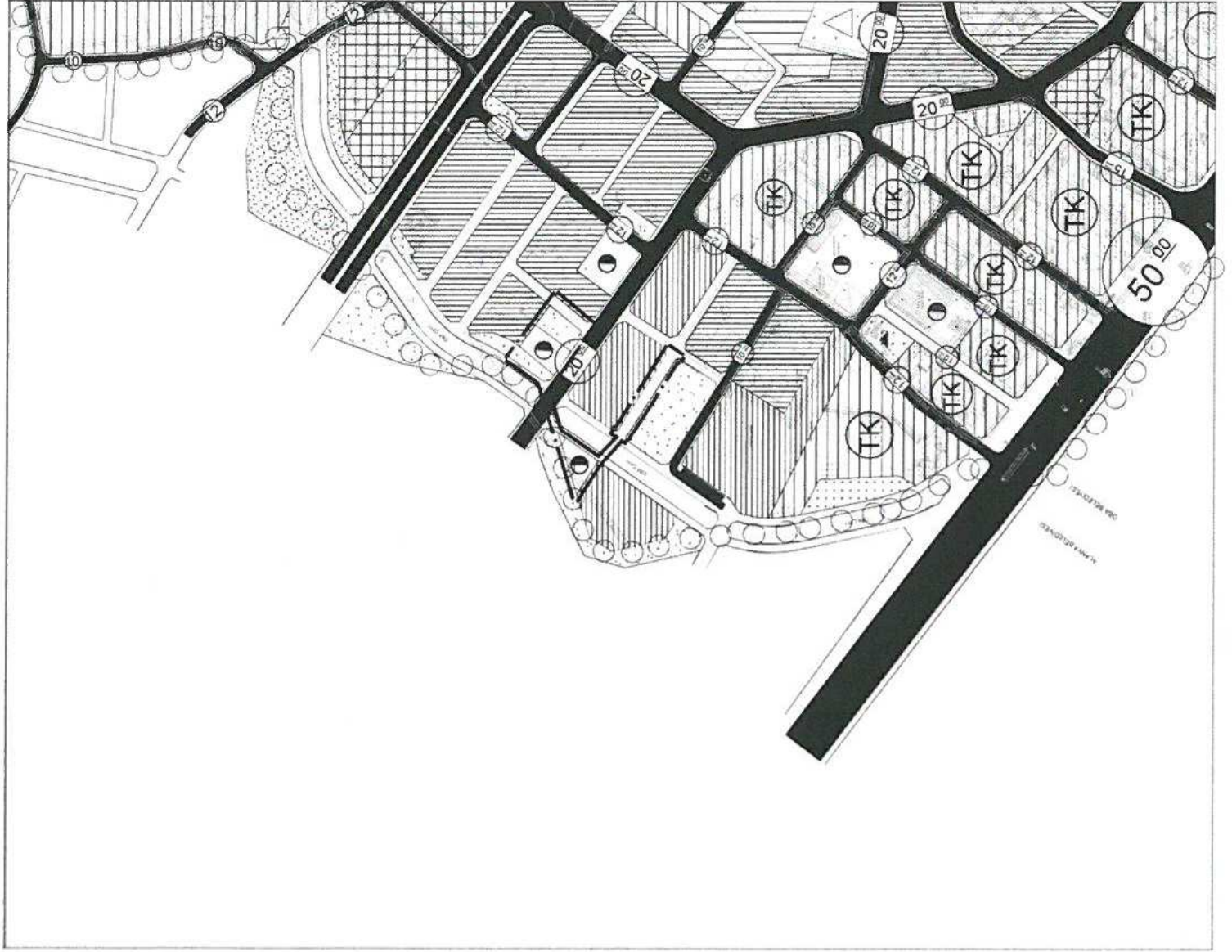
Sonuç olarak Alanya İlçesi Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2772 numaralı parselin tamamı kamusal alan içerisinde kalmaktadır. Yapılaşması tamamlanmış ve tüm kamu yatırımları gerçekleşmiş olan bölgede mülk sahibinin hakları da gözetilerek kamu yatırımlarının korunması ve devamlılığının sağlanması amacıyla 2771 ve 2772 numaralı parseller ile belediye hizmet alanı, park alanları içerisinde plan değişikliği yapılmaktadır.

Tablo: Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı Ve Plan Değişikliği Sonrası Oluşan Alan Dağılımı

	Onaylı Plan	Öneri Plan
Park alanı	1341	1752
Yönetim merkezi	1080	1176
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	1256
Yollar	3899	2136
Toplam	6320	6320

ANTALYA ALANYA BELEDİYESİ OBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: OBA MAHALLESİ 2771 VE 2772
PAFTA NO:19-M

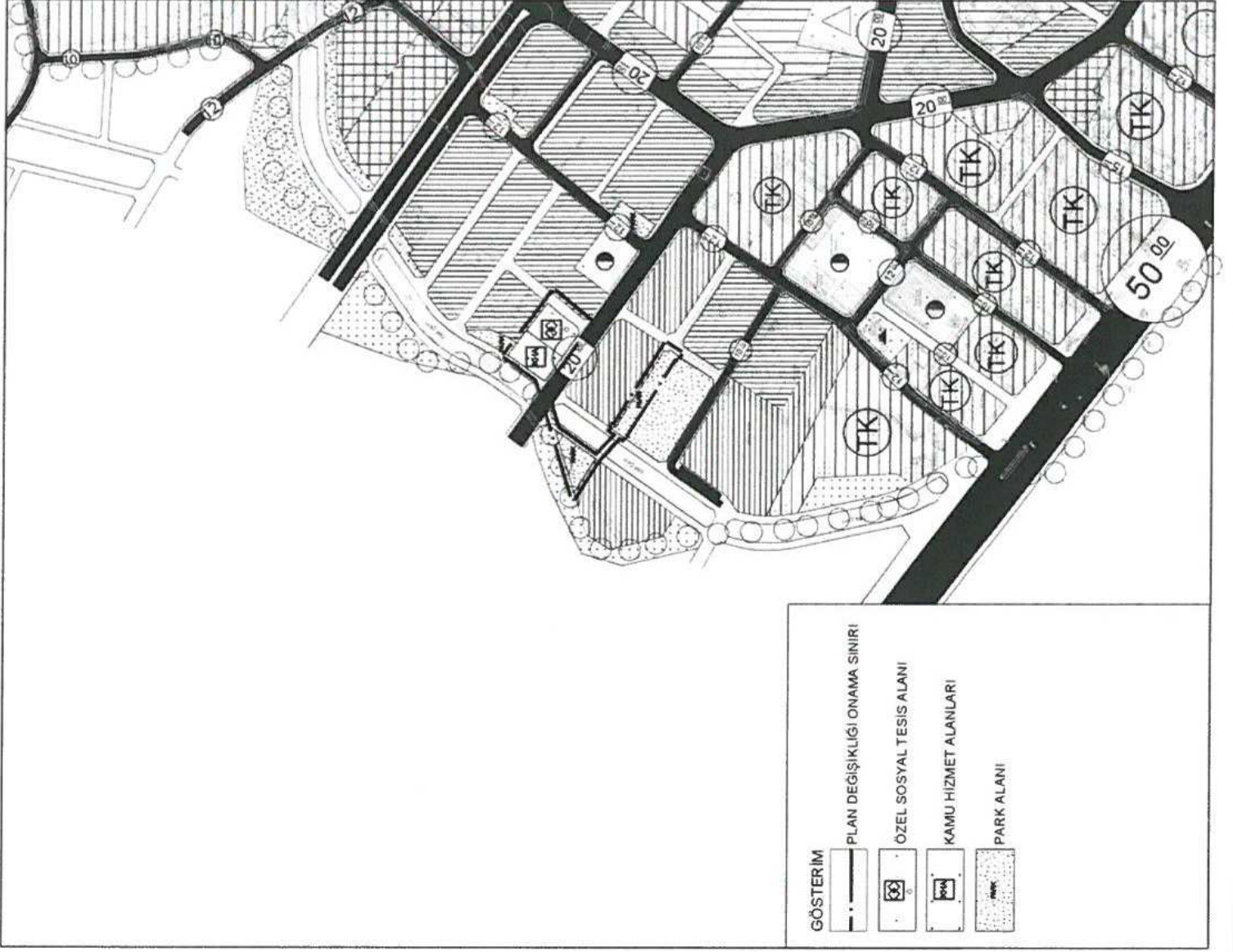
MEVCUT PLAN



OBA MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama Notu: Alanya İlçesi Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2772 numaralı parselin tamamı kamusal alan içerisinde kalmaktadır. Yapılaşması tamamlanmış ve tüm kamu yatırımları gerçekleştirilmiş olan bölgede mülk sahibinin hakları da gözetilerek kamu yatırımlarının korunması ve devamlılığının sağlanması amacıyla 2771 ve 2772 numaralı parseller ile belediye hizmet alanı, park alanları içerisinde plan değişikliği yapılmaktadır.

ÖNERİ PLAN



Şekil 3. Plan Orneği

Özcan SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Kadıpaşa Mah. Hayata Kariyeri Cad.
Divriği İşhanı No: 3 Kat: 5 ALANYA
Dip. No: 2810525 / T.C. Adalet Bakanlığı No: 5377
Alanya V.2 No: 203 773 25032