ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.01.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 215 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba ve Çıplaklı Mahallelerinde Çarşamba kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 215 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba ve Çıplaklı Mahallelerinde Çarşamba kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 gün ve 849 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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
Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Meclis Başkanı	: ADEM MURAT YÜCEL	Dönemi	Karar Tarihi
Meclis Katibi	: MUSTAFA TOKSÖZ	2017	07-11-2017
Meclis Katibi	: MEHMET KULA	Birleşim	Oturum
		1	2
		Karar No	Eki
		215	1

Konu : **İmar Planı Değişikliği Talebi**

Müdürlüğü : **PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ** Evrak Ta.ve No : **07-11-2017**

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.11.2017 arihli toplantısı 2 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün; Alanya İlçesi, Oba Mahallesi ve Çıplaklı Mahalleleri Çarşamba Kavşağı ve çevresinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi incelenerek Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/10/2017 tarih ve 849 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plana ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olduğu tespit edilmiş olduğundan Oba ve Çıplaklı Mahalleleri Çarşamba kavşağı ve çevresinde düzenlemeye ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talebi Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
MEHMET KULA

Alanya Belediye Başkanlığı'nın 07/11/2017 tarih ve 215 nolu Meclis Kararı 14/11/2017 Tarihinde Kaymakamlığımız Meclis Kararlar Defterine 215 no'da kaydı yapılarak tasdik olunmuştur.

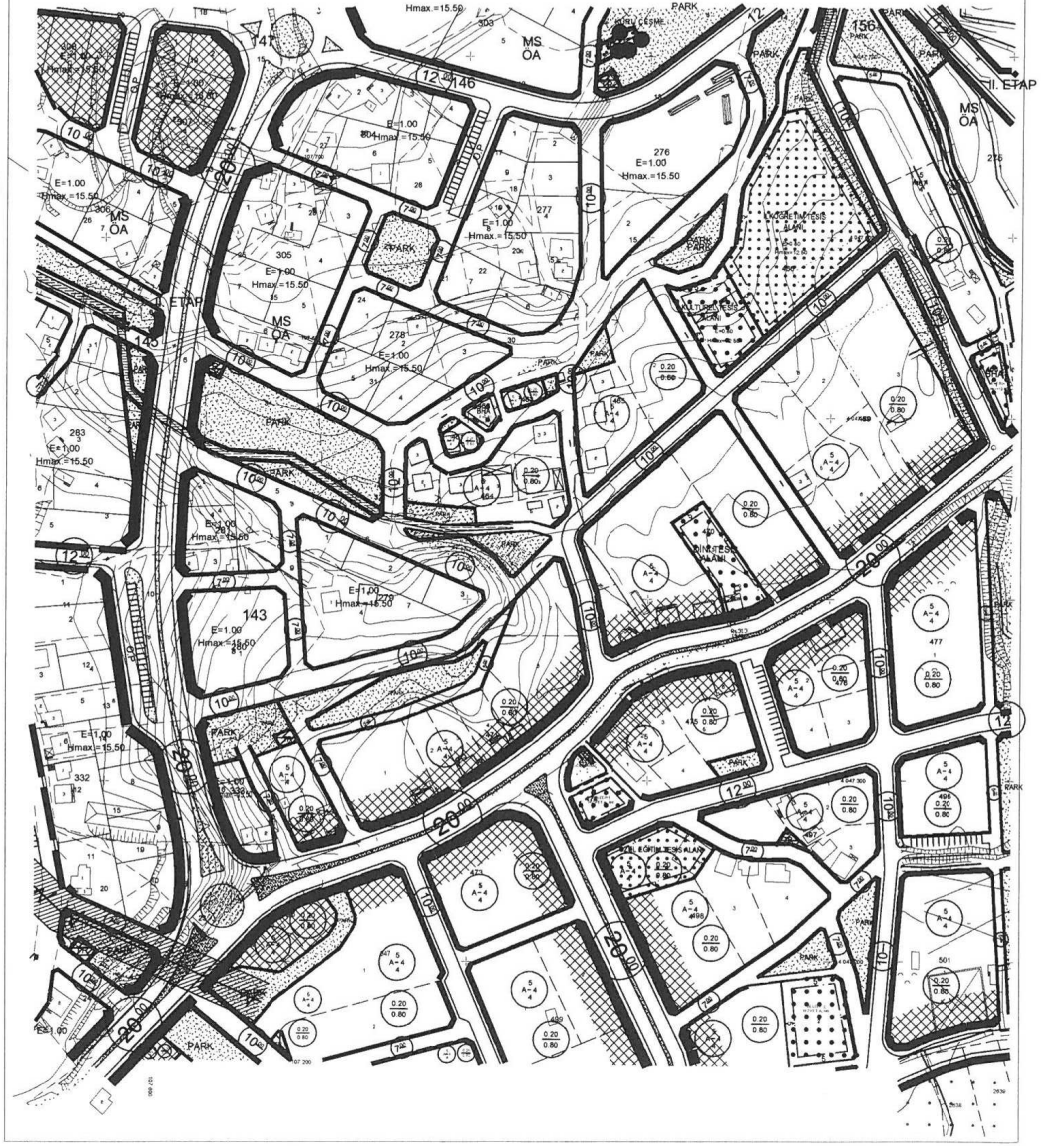
ASLI GİBİBİR
...../...../20...
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

Latife GÜNGÖR
V. H. K.

İlkay SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

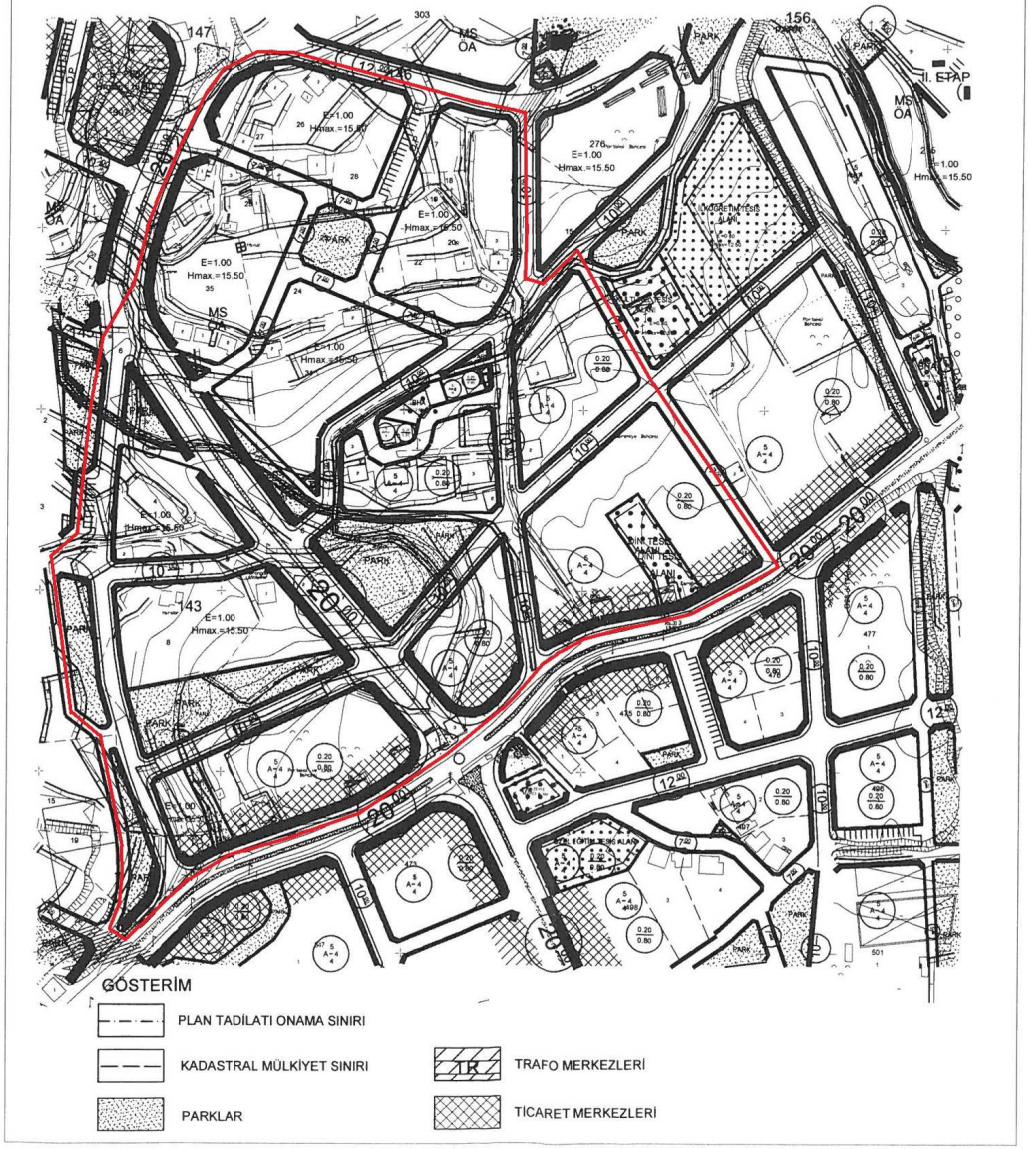
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

MEVCUT PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA VE ÇIPLAKLI MAHALLELERİ ÇARŞAMBA KAVŞAĞI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU ÖLÇEK : 1/1000

Amaç ve Kapsam

Oba ve Çıplaklı mahalleleri Alanya Belediyesi'nin önemli yerleşim merkezlerindendir. 2014 seçim kararları ile birlikte belediye kapsamından Büyükşehir Belediyesi mahallesi kapsamına alınan belediyelerden olan Çıplaklı ve Oba Mahalleleri yer yer yoğun ve önemli yerleşim bölgelerindendir. Oba 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 11.27 hektarlık bir alanda çalışma yapılmaktadır. Çalışmaya esas alan Çarşamba ve Oba mahallelerinin birleşim noktasında uygun bir trafik akışı sağlamak, Oba Metro kavşağından başlayıp devam eden 20 metrelik yol arterinin karşılanmasını yani Çarşamba denilen mevkide sürekliliğini sağlamak ve Oba 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, Cikcilli,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 Mahallesine doğru uzanan, güneyde ise oba mahallesine 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 ve mevcut kullanımda da dini tesis alanı ile yeşil alanlar sosyal donatı alanları olarak planlanmıştır.

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
Toplam		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
Toplam		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 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 11.27 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 yukarda 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.

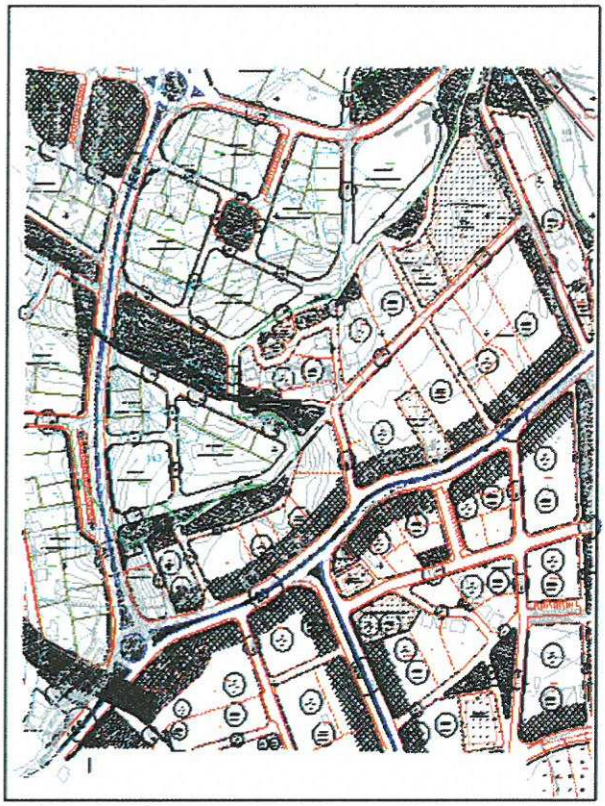
Raporun içeriğinde de belirtildiği gibi sonuç olarak Oba ve Çıplaklı mahalleleri plan entegrasyonu ve yol güzergahının sürekliliğinin sağlanması bu planlama ile oluşacaktır. Belde belediyeleri iken oluşan yol ve plan farklılıkları da düzeltilmiş olacaktır.

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

Mükerrem BABAOĞLU BAYAR
Şehir Plancısı
Saray Mahallesi Atatürk Caddesi C. Kadıoğlu
Apartmanı No: 71/2 ADANA / ANTALYA
Oda Sicil No: 0711153

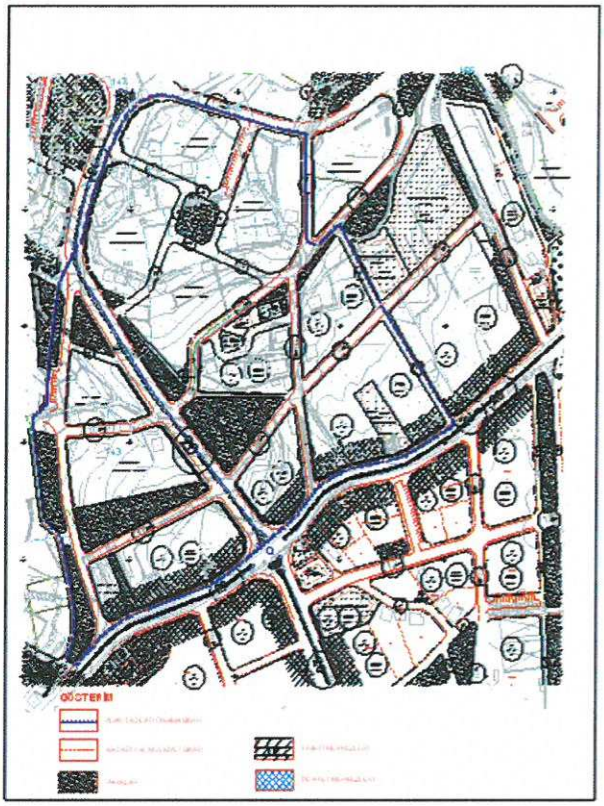
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : 028-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

MEVCUT PLAN



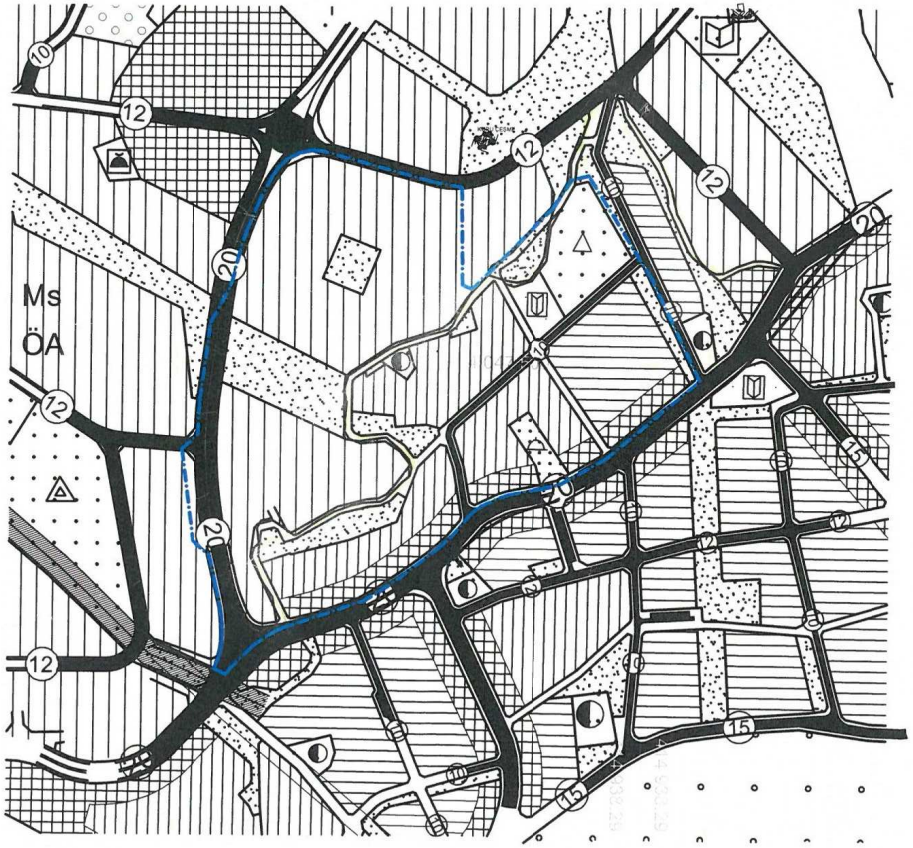
İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : 028-D-16C - 3C
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA

ÖNERİ PLAN



İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - O28D-17D
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA
ÖLÇEK : 1/5000

MEVCUT PLAN

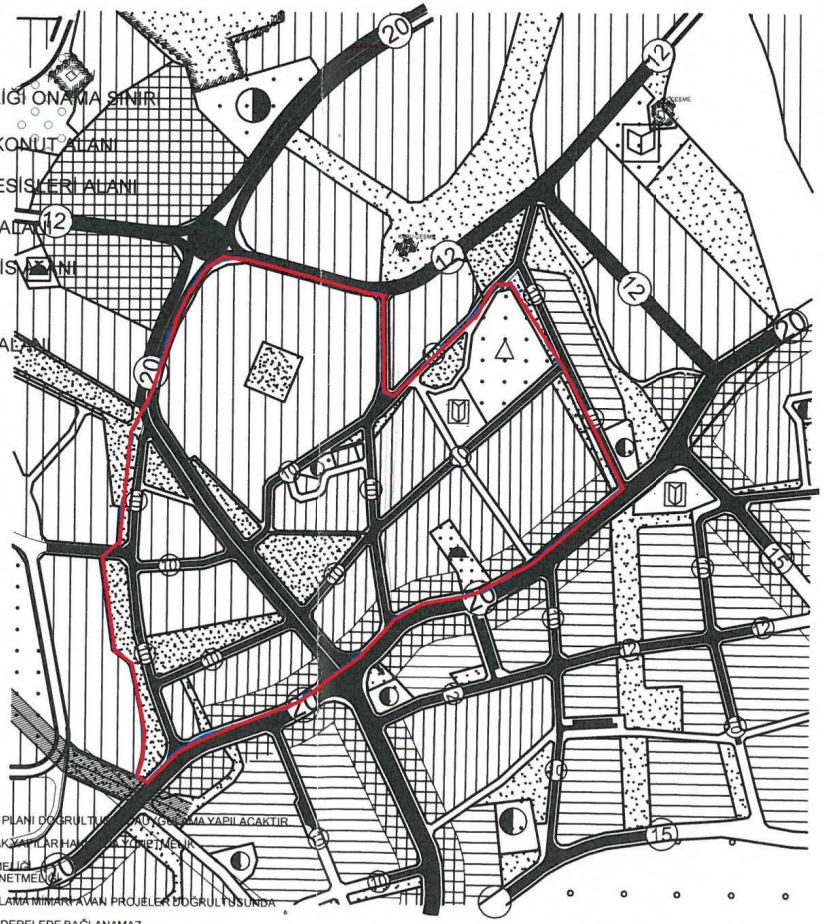


İLİ : ANTALYA
İLÇESİ : ALANYA - OBA VE ÇIPLAKLI MAH.
PAFTA VE PARSEL NO : O28-D-16C - O28-D-17D
PLANLAMA ALANI : 10.2 HA
ÖLÇEK : 1/5000

ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ORTA YOĞUN KONUT ALANI
- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI
- DİNİ TESİSLER ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI
- PARKLAR
- RESMİ KURUM ALANI



PLAN HÜKÜMLERİ

1- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
2- BU PLAN KAPSAMINDA
* AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
* OTOPARK YÖNETMELİĞİ
* SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ
* GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ
HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3- KAMU TESİS ALANLARINDA UYGULAMA MİMARİ AVAN PROJELER DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
4- PİS SU ATIKLARI HİÇBİR ŞEKİLDE DERELERE BAĞLANAMAZ.
5- YOĞUNLUKLAR BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN VERİLMİŞTİR.
6- DONATI ALANLARI KAMUYA TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7- NAZIM İMAR PLANI ÖLÇEĞİNDE GÖSTERİLMEYEN ANCAK PLANLAMA ALANINDA YER ALMASI ÖNGÖRÜLEN MAHALLE ÖLÇEĞİNDEKİ KENTSEL YEŞİL ALANLAR ÇOCUK BAHÇELERİ, YAYA YOLLARI, OTOPARK, TRAFO, SU DEPOSU VB SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.
8- PLANDA YEŞİL ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA YAPI YAPILAMAZ.ANCAK TRAFO V.B. KAMU YARARLI YAPILARA İZİN VERİLEBİLİR.
9- PLANDA YÖNETİM MERKEZİ OLARAK BELİRLENEN ALANLAR BELEDİYE HİZMET ALANI VE DİĞER KAMU KURUM VE KURULUŞLARININKULLANABİLECEĞİ ALANLAR OLUP, İSTENDİĞİ TAKDİRDE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELEDİYE VE DİĞER RESMİ KURUM ALANLARI OLARAK AYRILABİLİR.
10- PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE VEYA ETAPLAR HALİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11- BURADA AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MÜLGA OBA VE ÇIPLAKLI BELEDİYELERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.