



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.09.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2019 tarihli toplantısında gündemin 48. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya İlçesi sınırları içerisinde, Konaklı Mahallesi 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bir kısmında ve 563 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanının bir kısmında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya İlçesi sınırları içerisinde, Konaklı Mahallesi 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bir kısmında ve 563 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan park alanının bir kısmında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ

110 ADA 404- 509- 530- 557 PARSELLERİN BİR KISMINDA VE 563 ADA 1 PARSEL KUZEYİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA

PAFTA NO:O-27-C-13-D

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5000

ÖNERİ PLAN

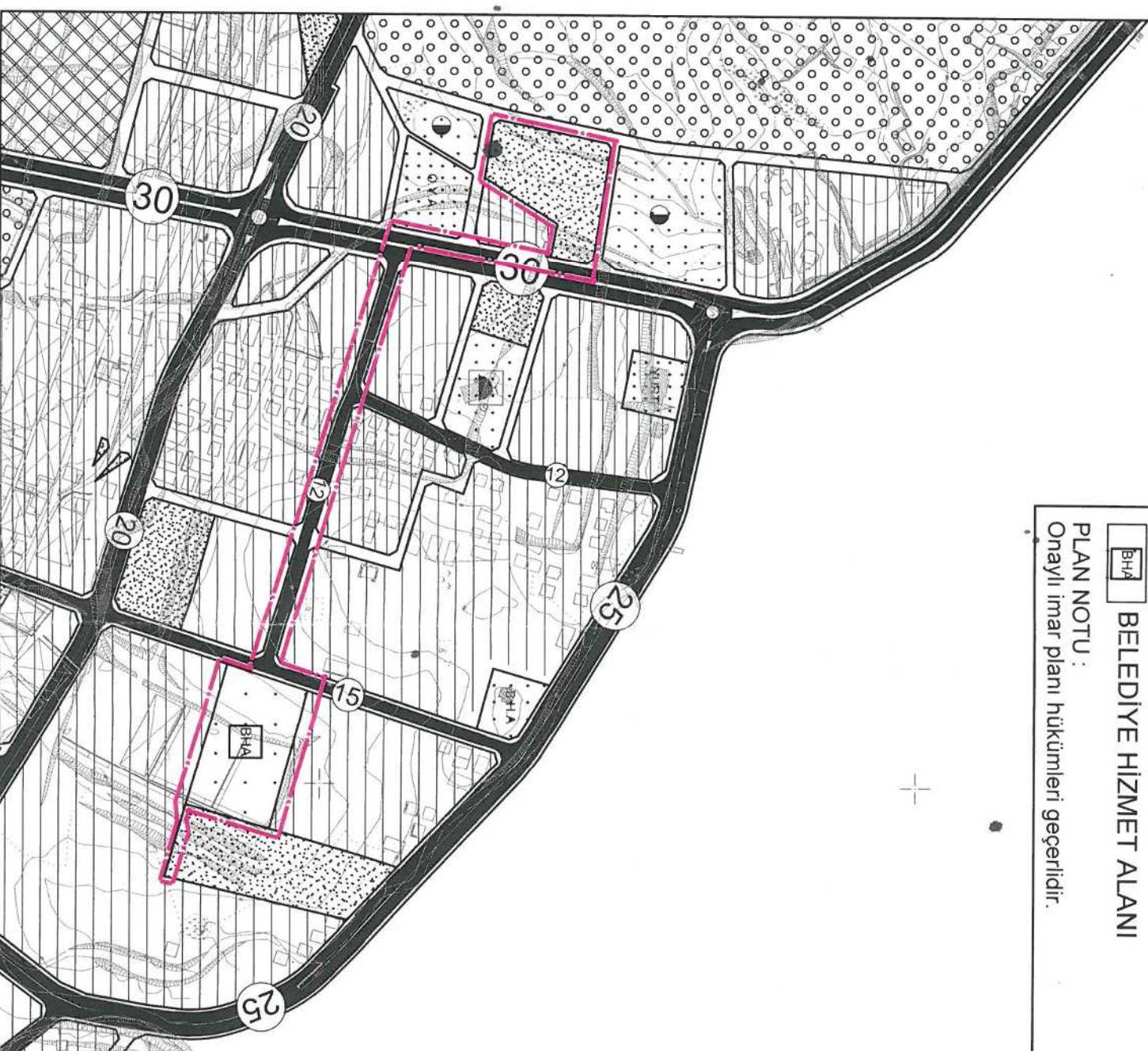
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PARK ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

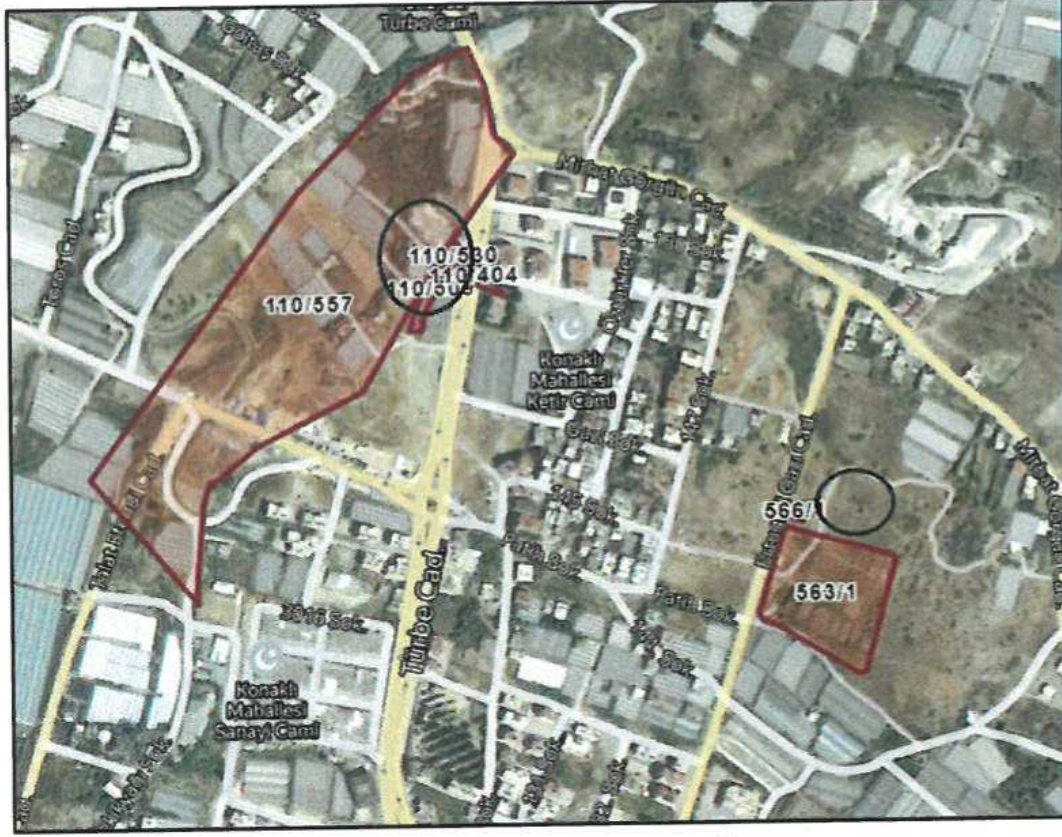
PLAN NOTU :
Onaylı imar planı hükümleri geçerlidir.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ KONAKLI MAHALLESİ
110 ADA 404, 509, 530, 557 PARSELLERİN BİR KISMINDA VE 563 ADA 1 PARSELİN
KUZEYİNDEKİ PARK ALANININ BİR KISMINDA
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

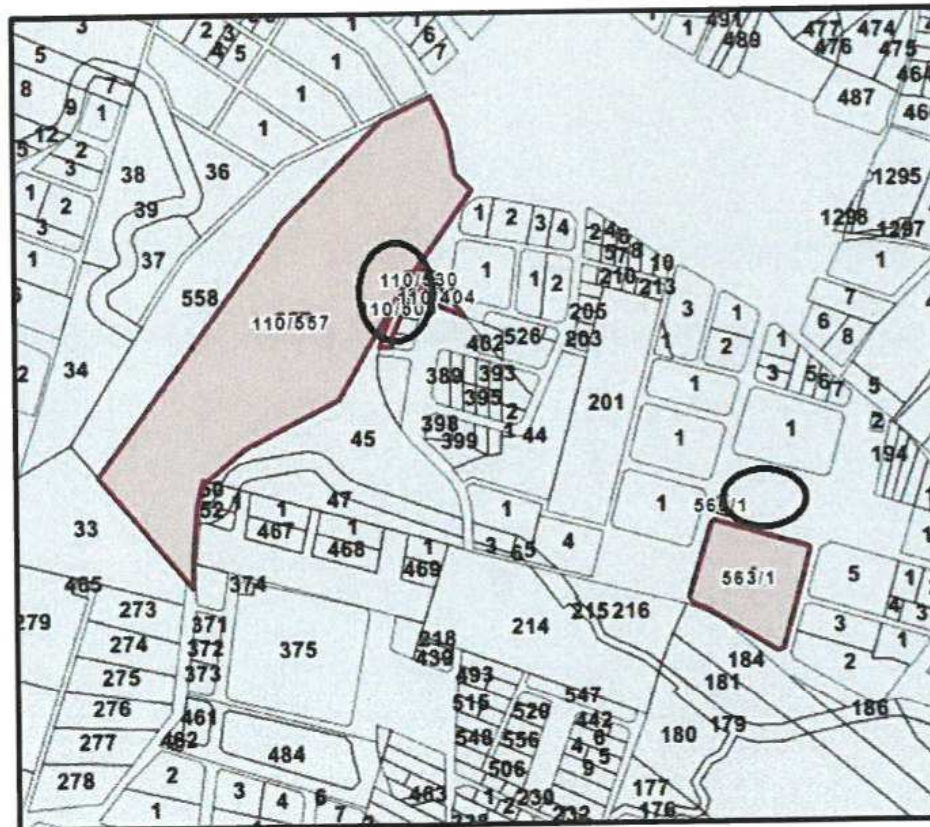
Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Alanya ilçesi, Konaklı Mahallesi, O27C13D no'lu 1/5000 ölçekli halihazır paftası üzerinde yer alan, 797.70 m² yüzölçümlü 110 ada 404 parselin 79 m²'lik, 1073.94 m² yüzölçümlü 110 ada 509 parselin 275 m²'lik, 291.86 m² yüzölçümlü 110 ada 530 parselin tamamını, 87211.54 m² yüzölçümlü 110 ada 557 parselin 7021 m²'lik kısmı ile 563 ada 1 parsel numaralı taşınmazın kuzeyindeki parkın 7499.14 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 15166 m²'dir. Değişiklik teklifine konu taşınmazların bir kısmı Konaklı Soğukpınar Güzelbağ yolunun batısında, park alanı ise bölgenin yaklaşık 400 metre doğusunda Ertuğrul Gazi Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu taşınmazların üzerinde küçük ölçekli tarımsal faaliyetlerin yanı sıra mermer atölyesi mevcut olup, 563 ada 1 parselin kuzeyinde kalan bölge ise boş durumdadır. 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin bulunduğu bölgede imar uygulaması henüz yapılmamıştır. 563 ada 1 parselin kuzeyindeki bölgede ise imar uygulaması tamamlanmış durumdadır.

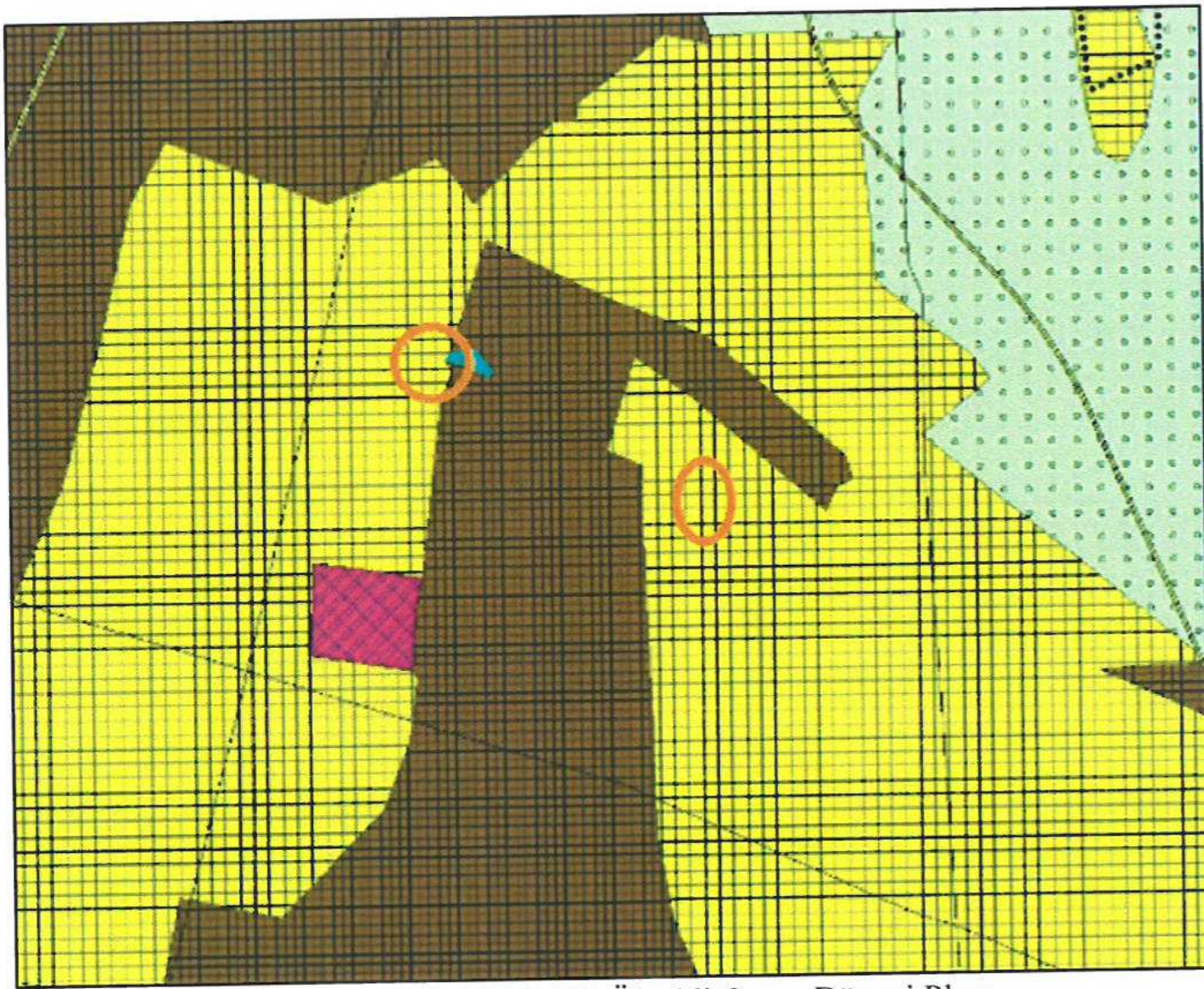


Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

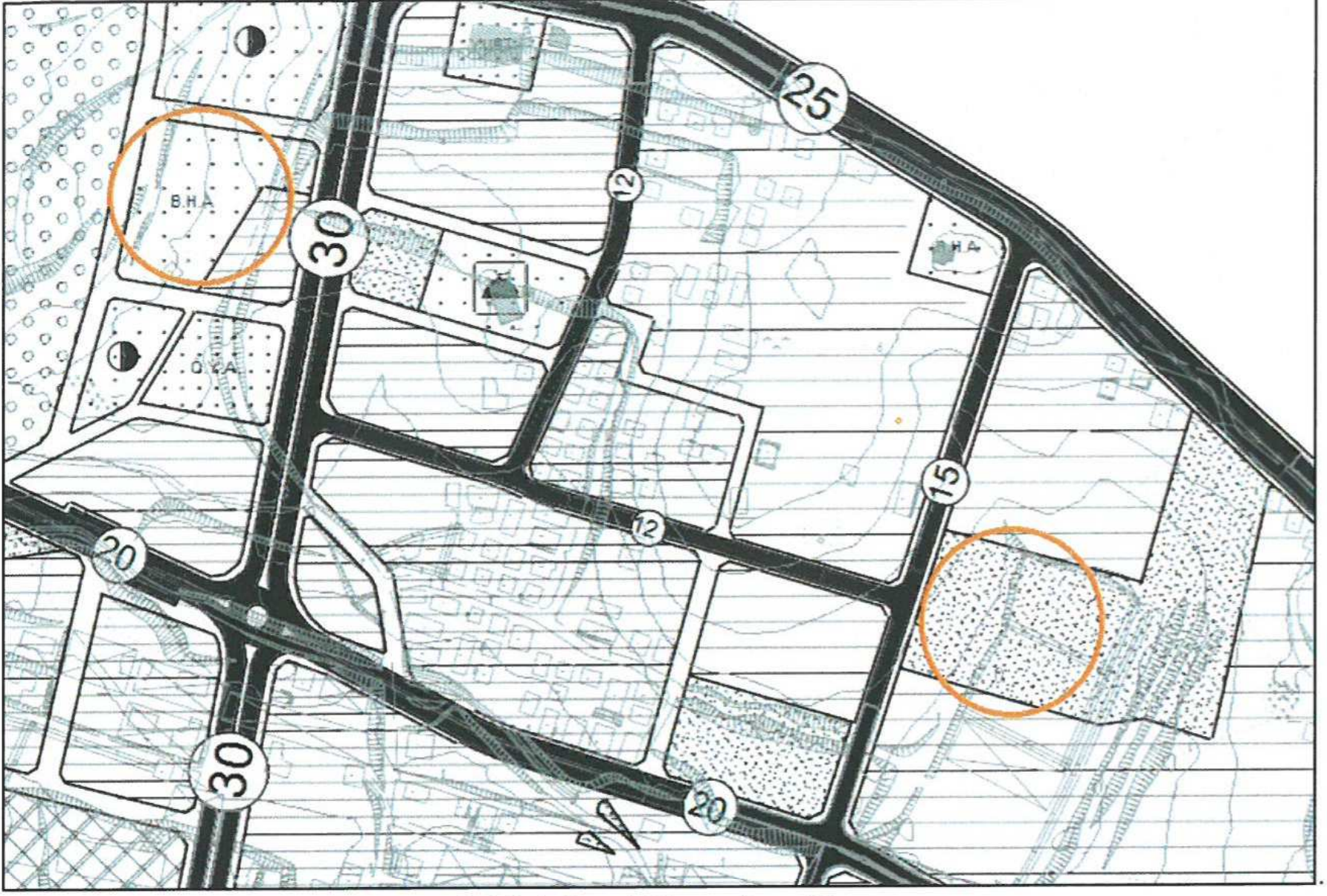
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede halen yürürlükte olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, mülga Konaklı Belediyesi'nce onanlı 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır.

Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli çevre düzen planında değişiklik teklifine konu taşınmazların bulunduğu alan meskun ve gelişme konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin plan değişikliği teklifine konu kısımları yol ve belediye hizmet alanı, 563 ada 1 parselin kuzeyindeki bölge ise park alanı olarak planlıdır. Park alanı batı yönünde kuzey güney istikametindeki 15 metre genişliğindeki trafik yolundan cephe almaktadır. Belediye hizmet alanı olarak planlı bölgenin doğusu 30 metre genişliğinde trafik yolu, güney, kuzey ve batısı ise 10 metre genişliğinde yaya yolları ile çevrilidir. Belediye hizmet alanı doğu yönünde 30 metrelik yolun yanı sıra konut alanı olarak planlı bölge ile sınırdır. Aynı bölgede mevcut olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin ilgili kısımları nazım plan kararları doğrultusunda belediye hizmet alanı olarak planlanmış, nazım planda oluşturulan yol şeması uygulama imar planında da korunmuştur. Ayrıca doğu yönündeki konut alanı ile belediye hizmet alanı arasında ayırıcı nitelikte 2 metrelik yol oluşturulmuştur. Belediye hizmet alanı için 10 metrelik ve 2 metrelik yoldan 10'ar metrelik yapı yaklaşma mesafesi, 30 metrelik yoldan ise yaklaşık 37 metrelik yapı yaklaşma mesafesi öngörülen bölgede yapılaşma koşulları belirtilmemiştir. 563 ada 1 parselin kuzeyindeki park alanı olarak planlı bölgede ise park alanının kuzey, güney ve doğu yönlerinde 10 metrelik yaya yolları oluşturularak, batı kısımdaki 15 metrelik trafik yolu korunmuştur. Ayrıca oluşturulan park adasının güney batı köşesinde trafo alanı öngörülmüştür.



Şekil 3. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. Onaylı Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Konaklı Mahallesi Alanya'nın yaklaşık 10 km batısında konumlanmış eski bir belde merkezidir. TÜİK 2018 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 16062 kişi nüfusa sahiptir. Tarım, turizm ve ticaret sektörleri gelişmiş olup, ekonomisi Anadolu'daki pek çok ilçe merkezinden daha güçlüdür. Eski bir belde merkezi olmasına rağmen kentsel yaşam tarzı görülmektedir. Mahalle merkezinde ilçenin en büyük kongre merkezinin bulunmasının yanı sıra, turistik yatak kapasitesi en yüksek olan mahallelerden birisidir. Nüfusu düzenli olarak artan mahalle daha çok kuzeyindeki Toslak, karamanlar, Burçaklar, Güzelbağ, Soğukpınar, Güneyköy gibi kırsal yerleşmelerin yanı sıra, ilçe merkezi dışından sürekli olarak göç almaktadır. Gerek nüfus hareketliliği, gerek ticaret ve turizmin gelişmişliği, gerek kentsel yaşam tarzı birlikte değerlendirildiğinde mahalle merkezinde kamusal sosyal donatı yatırımlarına ihtiyaçlar sürekli olarak artmakta, mevcut sosyal tesisler halkın ihtiyaçlarının karşılanmasında yetersiz kalmaktadır. Bu bağlamda eksikliği en çok hissedilen sosyal donatı alanlarından birisi de çok amaçlı salon ve kültür merkezidir. Konaklı'da düğün salonu ve sosyal kültürel faaliyetlerin birlikte yapılabilmesi, gerektiğinde düğün salonu olarak da kullanılacak bir çok amaçlı salona acil ihtiyaç bulunmaktadır. Bu kapsamda düğün salonu olarak kullanılabilecek Konaklı Mahalle bütününde hizmet etki alanı içerisinde, topoğrafik yapısı ve yüzölçümü uygun belediyeye ait bir mülkiyet bulunmamaktadır. Halkın acil ihtiyacı olan salonun yapılabilmesi için plan değişikliği yapımı suretiyle mülkiyet sorunu olmayan, herkes tarafından kolaylıkla ulaşılabilir konumda, topoğrafik yapısı salon yapımına uygun bir arsa üretilmesi kamu yararı adına zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Nazım imar planı değişikliği ile kamusal bir zorunluluk olarak ortaya çıkan bu ihtiyacın karşılanması amaçlanmaktadır.

5. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda açıklanan kamusal zorunluluk gereği düğün salonu kullanımlı çok amaçlı salon yapmak üzere, ulaşılabilirlik, uygun topografya, yeterli büyüklükte parsel büyüklüğü ve mülkiyet kriterleri esas alınarak yürürlükteki plan üzerinde belediye hizmet alanı olarak planlı alanlarda tarama yapılmış ve 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin kuzey kısmındaki yaklaşık 7339 m² yüzölçümlü belediye hizmet alanı olarak planlı alan tespit edilmiştir. Ancak tespit edilen alanda imar uygulamasının yapılmamış olması dolayısıyla mülkiyet sorununun olması, arazi topografyasının batı yönünde eğimli olması, konum olarak trafik yoğunluğu yaşanan ana trafik arteri üzerinde olması ve getireceği ilave trafik yükü gibi gerekçelerle tespit edilen yer uygun görülmemiştir. Bu gerekçe ile imar planı üzerinde yeniden yapılan tarama neticesinde aynı bölgenin yaklaşık 400 metre doğusunda yürürlükteki nazım imar planında park alanı olarak planlı, batısında 15 metrelik trafik yolu, diğer yönlerde 10 metrelik yaya yolları ile çevrili, konum, büyüklük ve topoğrafik açıdan uygun yaklaşık 7339 m² yüzölçümlü alan çok amaçlı salon ve düğün salonu yapılmak üzere uygun bulunmuştur. Ancak bölgenin park alanı olarak planlı olması ve imar uygulamasından kaynaklı tescil harici olması nedeniyle hem imar planında değişiklik yapılması hem de imar uygulamasının yenilenmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Bu kapsamda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile kısmen 110 ada 404, 509, 530, 557 parselleri kapsayan yaklaşık 7339 m² yüzölçümlü belediye hizmet alanı, park alanı olarak değiştirilmiş, buna karşılık eşdeğerlik ilkesi gereğince 563 ada 1 parselin kuzeyindeki yaklaşık 7499 m² yüzölçümlü park alanı da çok amaçlı salon yapılmak amacıyla belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda park alanında yaklaşık 130 m²'lik küçülme gerçekleştiğinden, park alanı olarak önerilen 110 ada 404, 509, 530, 557 parsellerin kuzeyindeki 10 metrelik yaya yolu gerek devamlılığının olmaması, gerekse ulaşım ağı içerisinde plan bütünlüğünü bozmaması nedeniyle 7 metreye düşürülerek, yoldan kazanılan alan park alanı olarak eklenmiştir. Önerilen nazım imar planı değişikliğiyle yoldaki daralma nedeniyle yol alanı azalmış, buna karşılık, park ve belediye hizmet alanında artış sağlanmıştır. Mevcut ve öneri arazi kullanım dağılımı aşağıdadır.

ONAYLI PLAN VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ONAYLI PLAN (M ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
PARK ALANI	7499.14	7642.71
BELEDİYE HİZMET ALANI	7339.36	7499.14
YOLLAR	327.50	24.15
TOPLAM	15166.00	15166.00
Not:1/1000 ölçekli plan alan dağılım verileri esas alınmıştır.		

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000



ÖNERİ PLANI

PAFTA NO:O-27-C-13-D

