




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2020 tarihli toplantısında gündemin 104. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsellerin "Konut Alanından" "Konut+Ticaret Alanına (TICK)" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsellerin "Konut Alanından" "Konut+Ticaret Alanına (TICK)" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar 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

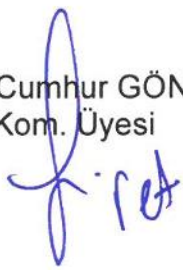

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Enver BARİŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

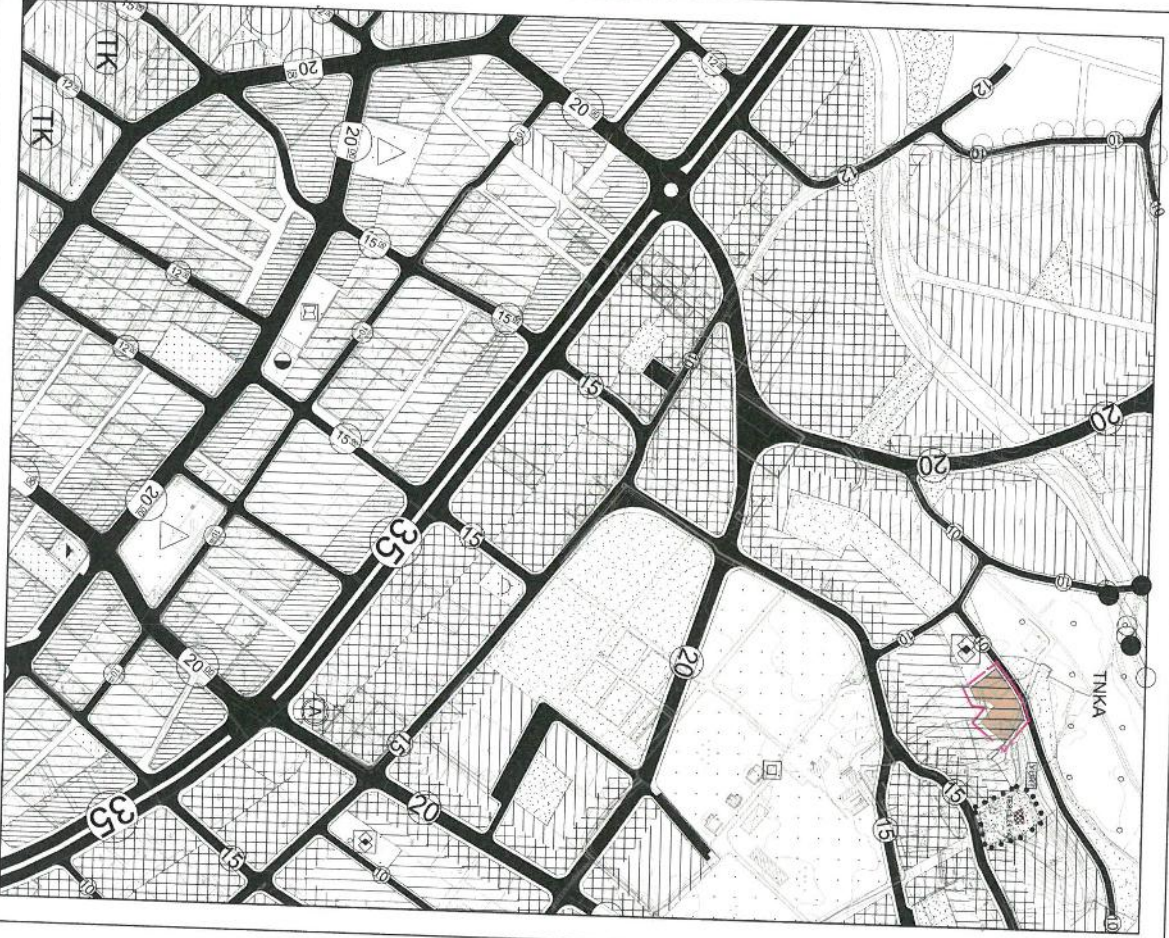
Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSELE AIT

PAFTA NO:19M

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

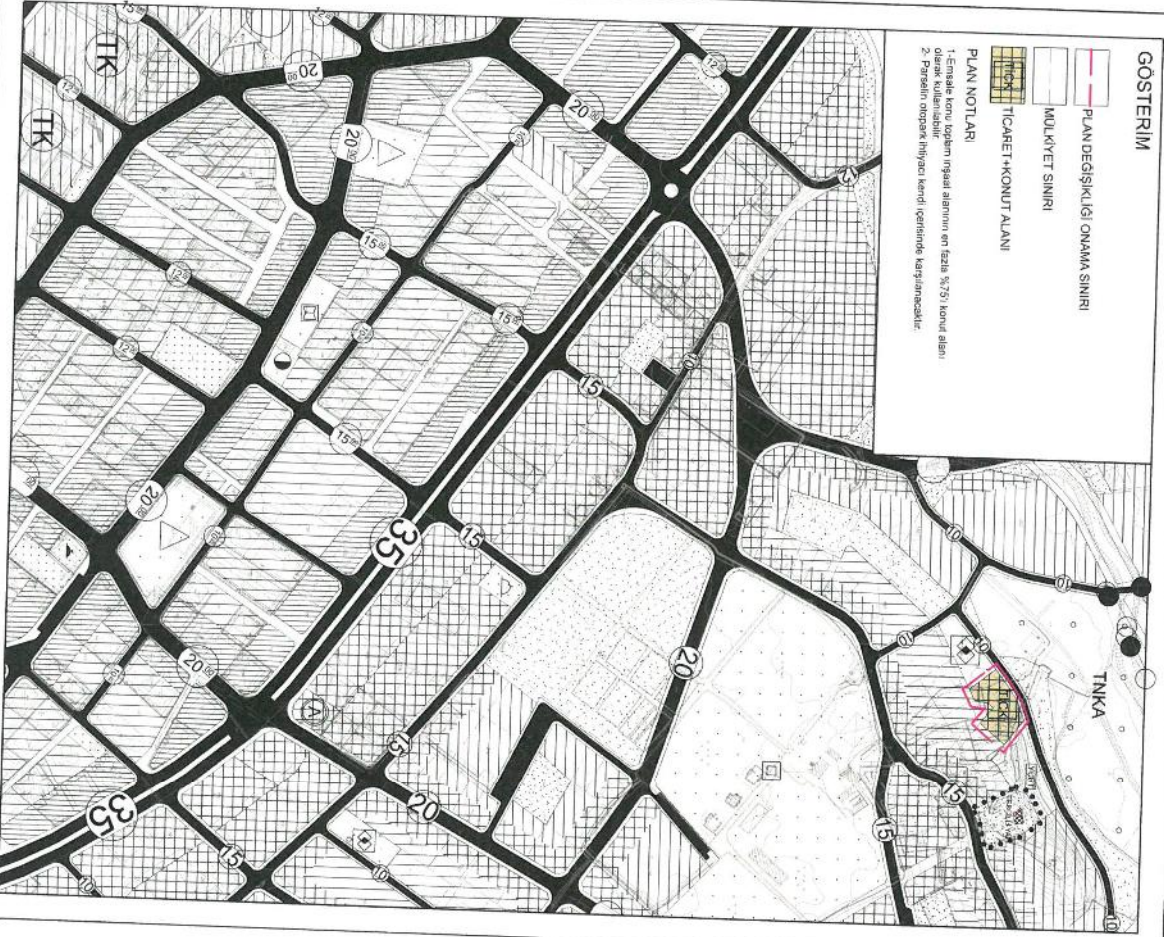
ÖNERİ PLAN

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- İCARET HAKKINDA ALANI

PLAN NOTLARI

- Emisale kuru toprak ırsadi alanının en fazla %35 konut alanı olarak kullanılabilir.
- Parşelenin otomatik ihtiyaçları kendi içlerinde karşılanacaktır.



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
785 ADA 2 ve 634 ADA 7 PARSELDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

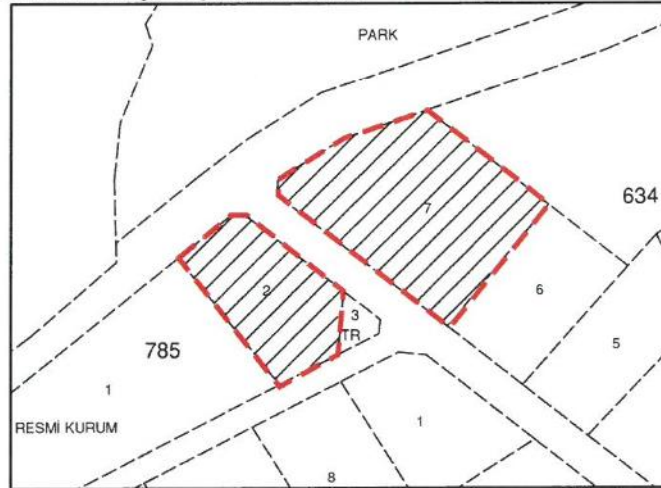
Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19M no'lu 1/5000 ölçekli halihazır pafta üzerindeki, 601 m² yüzölçümlü 785 ada 2 parsel ve 1201 m² yüzölçümlü 634 ada 7 parsel numarası ile tescilli taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 1802 m²'dir. Parseller Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin 140 metre kuzeyinde, Büyükşehir Belediyesi Hasta ve Hasta Yakınları Sosyal Tesisinin doğusunda, özel öğrenci yurdunun ise batısında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişiklik teklifine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. 634/7 parsel batıda öğrenci yurduyla, 785/2 parsel ise doğuda Antalya Büyükşehir Belediyesi Hasta ve Hasta Yakınları Sosyal Tesisini ile komşudur. Taşınmazlar arsa vasıflı olup, boş durumdadır.



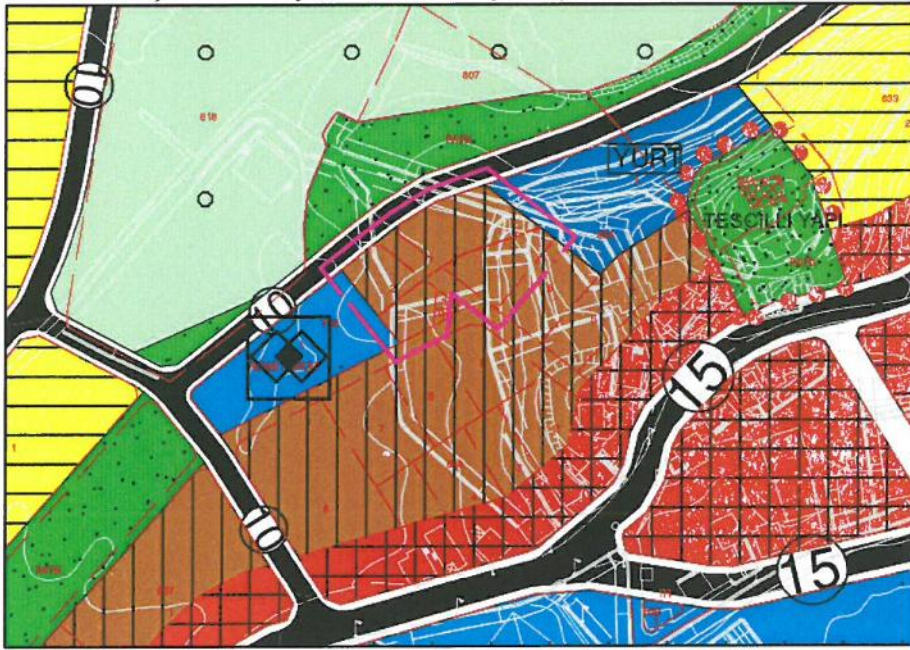
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

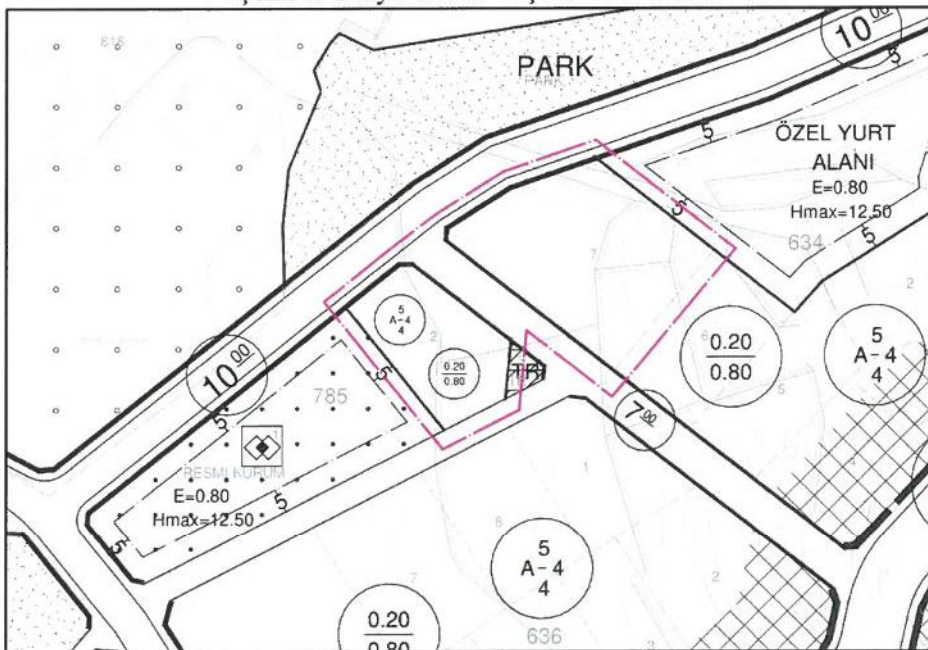
Taşınmazlarında içinde bulunduğu bölge yürürlükteki Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı olarak planlıdır. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik teklifine konu 785 ada 2 ve 634 ada 7 no'lu taşınmazlar meskûn orta yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin doğusu yurt alanı, batısı ise sosyal tesis alanı olarak planlıdır. Ulaşım 10 metre olarak öngörülen trafik yoluyla sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım plan ile öngörülen kullanım kararları korunmuş, taşınmazların arasında 7 metre genişliğinde yaya yolu, 785 ada 2 parselin doğusunda trafo alanı ve ayırıcı nitelikte 5 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Taşınmazlar için TAKS:0.20 KAKS:0.80 olmak üzere ayırım nizam 4 kat konut kullanım kararı getirilmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Oba Mahallesi, Alanya İlçesi'nin en önemli gelişme alanları arasındadır. Planlama alanına çok yakın bir lokasyonda bulunan Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi'yle, Alanya Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi Oba Mahallesi'nin gelişimini hızlandırmıştır. Bölgede yapılan ilk planlamada her iki kamu yatırımı da öngörülmemiş olup, daha sonra yapılan imar planı değişikliği ile yaklaşık 65000 m² yüzölçümlü alandaki plan kararı sağlık tesis alanı olarak değiştirilerek söz konusu kamu yatırımları gerçekleştirilmiştir. Hastanelerin faaliyete geçmesiyle mekansal etkileri hissedilmeye başlanmıştır. Öncelikle hastane çevresindeki yollar üzerindeki yapılar kafeterya, lokanta, eczane vb. kullanımlara dönüşme sürecine girmiştir. Oluşan ticaret alanı ihtiyacı doğrultusunda belediye tarafından imar planı ve ulaşım sistemi üzerinde kısmi düzenlemeler yapılmış olsa dahi, ilk planlamada yol boyu önerilen ticaret kullanımı, hastane düzenlenmesinin yapılmasıyla birlikte zamanla yetersiz kalmış, yol boyu önerilen ticaretin, kompakt olarak yeniden düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Konu yukarıda açıklanan ihtiyaçlar kapsamında plan değişikliğine konu 634 ada 7 ve 785 ada 2 parsel özelinde irdelendiğinde taşınmazların hastane alanının yaklaşık 150 metre kuzeyinde konumlandığı, 10 metre olarak planlı ve halen açık durumda olan trafik yolundan cephe aldığı, doğuda Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait Hasta ve Hasta Yakınları Merkezi, doğuda ise öğrenci yurduyla komşu olduğu görülmektedir. Bölgede genel anlamda gözlemlenen ticaret alanı ihtiyacının yanı sıra, parsellerle bitişik durumdaki hasta yakınları merkezi ve özel öğrenci yurdu da bu ihtiyacı tetiklemektedir. Plan değişikliği önerisiyle bu ihtiyacın kamu yararı ve plan bütünlüğü ilkeleri çerçevesinde karşılanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yapılacak düzenlemeyle sadece zemin ticaret olarak yapılaşma söz konusu olabileceğinden gelecek ilave trafik yükünün kısıtlı olacağı düşünülmektedir. Buna rağmen otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanmasına yönelik plan notu eklenerek kısıtlı da olsa gelecek ilave trafik yükünün cadde trafiğine etkisinin nötrleştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca taşınmazların kuzey kısmının kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda ileride plana dahil edilmesi halinde 10 metre genişliğindeki yolun bütüncül olarak genişletilmesi söz konusu olabilecektir. Bu durumda plan değişikliği ile önerilen zemin katta ticaret kullanımının cadde trafiğine etkisinin ortadan kalkacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak araziden elde edilen veriler doğrultusunda yapılan analiz sonucunda; kamu ve özel sektör yatırımları nedeniyle bölgede ticaret ihtiyacının bulunduğu, onaylı planda yol boyu önerilen ticaretin kamu yatırımları nedeniyle ihtiyaçları karşılayamaz hale geldiği, kompakt ticaret dokusu oluşturulmasına yönelik düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu, plan değişikliğine konu taşınmazların bitişik durumdaki hasta yakınları merkezinin ve öğrenci yurdunun bölgedeki ticaret ihtiyacını ayrıca tetiklediği, hasta yakınları merkezi ve öğrenci yurduyla plan değişiklik teklifine konu taşınmazların planlama anlamında bütünlük arz ettiği ve yapılması düşünülen plan değişikliğinin plan bütünlüğünü zedelemeyeceği, zeminde ticaret kullanımının trafik sistemine etkisinin kısıtlı olacağı, bu etkinin de kısa vadede parsel içi otopark düzenlemeleri, uzun vadede ise mevcut yolun kuzeyinde yapılacak ilave imar planıyla yol genişliğinin artırılabilir olması nedeniyle ortadan kalkacağı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Plan değişikliği önerisi ile ilk planlarda öngörülmemiş kamu yatırımlarının sonradan gerçekleştirilmesi nedeniyle oluşan, yürürlükteki planlarda öngörülemeyen ticaret ihtiyaçlarının plan bütünlüğü ilkesi içerisinde karşılanabilmesi ve bölgedeki mevcut sosyal tesislerden hizmet alan insanların ihtiyaçlarının yürüme mesafesi içerisinde karşılanması amaçlanmaktadır.

5. PLAN KARARLARI

Yukarıda açıklanan nesnel gerekçeler ve tespitler doğrultusunda 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar için onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak belirlenen plan kararının, imar planı değişikliğiyle ticaret ve konut karma kullanım alanı olarak (TİCK) değiştirilmesi önerilmektedir. Önerilen düzenleme aynı yoldan cephe alan hasta yakınları merkezi ve öğrenci yurdu arasındaki tüm taşınmazları kapsadığından plan bütünlüğü de sağlanmıştır. İlave olarak eklenen plan notlarıyla ticaret kullanımı zeminde emsale konu toplam inşaat alanının %25'i ile (en fazla %75 konut) sınırlandırılmış ve otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması zorunluluğu getirilmiştir.

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı, ŞPO 590
O.D.T.U 1986 23004

Planvevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 05 40179
Mevcüt Sokak No: 72-1
06690 Ayrancı / ANKARA
Tel: 0312) 426 82 25 - 467 64 00
E-mail: planvevi@planvevi.com.tr
Müh. V.D. : 730 004 2218
Ticari Sicil No: 83758

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANCILAMA VE İMAR T.C. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi / Keçiözü
Büy. No.2094 / Alanya / Antalya
www.keykubatplanlama.com
keykubatplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı
OZCAN SARUHAN
Dij. No 28110524 Okul Sok. No 5/17
Tel: 0242 511 08 96

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

