




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:14.10.2020

| | |
|--|--|
| 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 ve 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 79. 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 konusu 08.06.2020 tarihinde İmar ve Bayındırlık Komisyonunca görüşülmüş, 15.09.2020 tarihinde resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8. maddesine eklenen hükümler ve ilgili yönetmeliğine göre Komisyonca tekrar incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

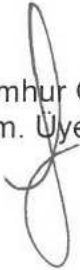

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi


Ali CEMAL
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

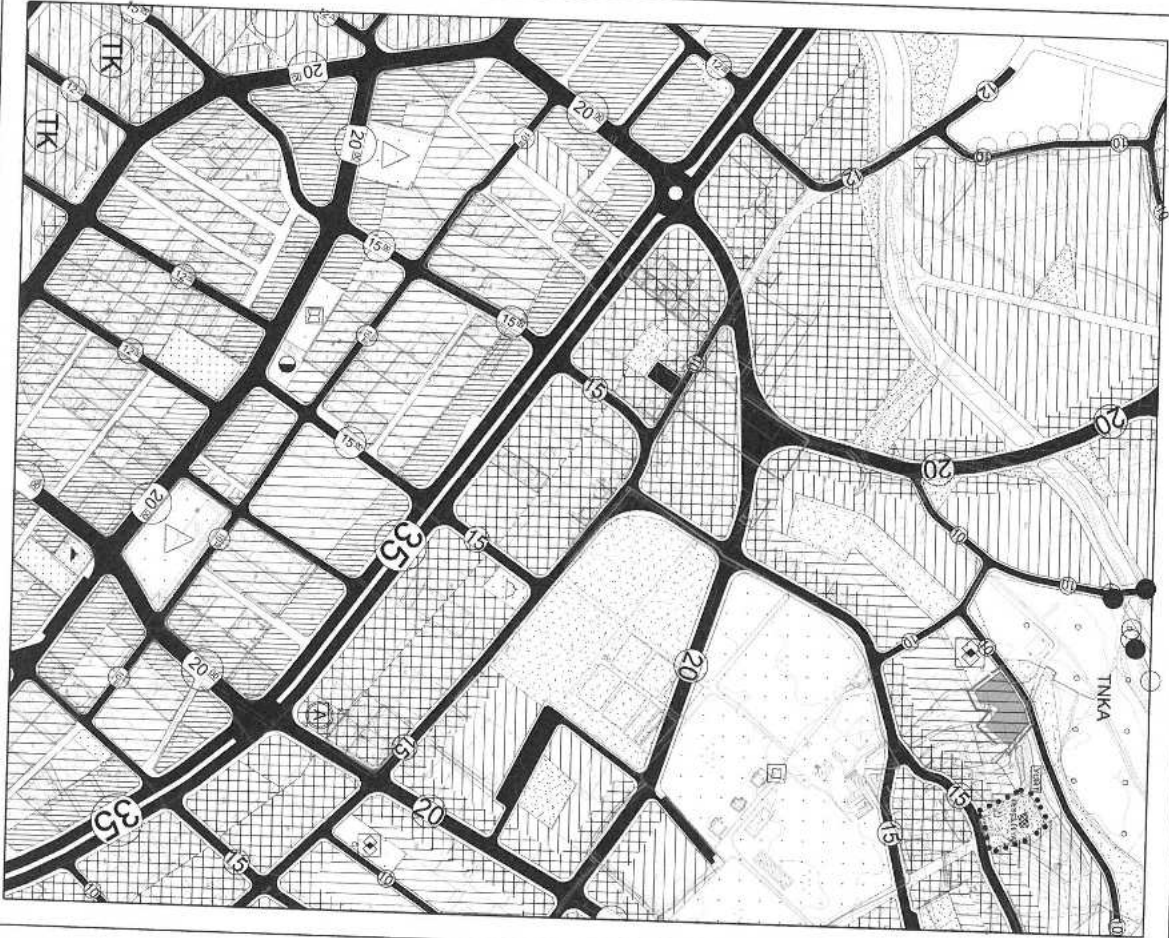

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSELE AİT

PAFTA NO:19M

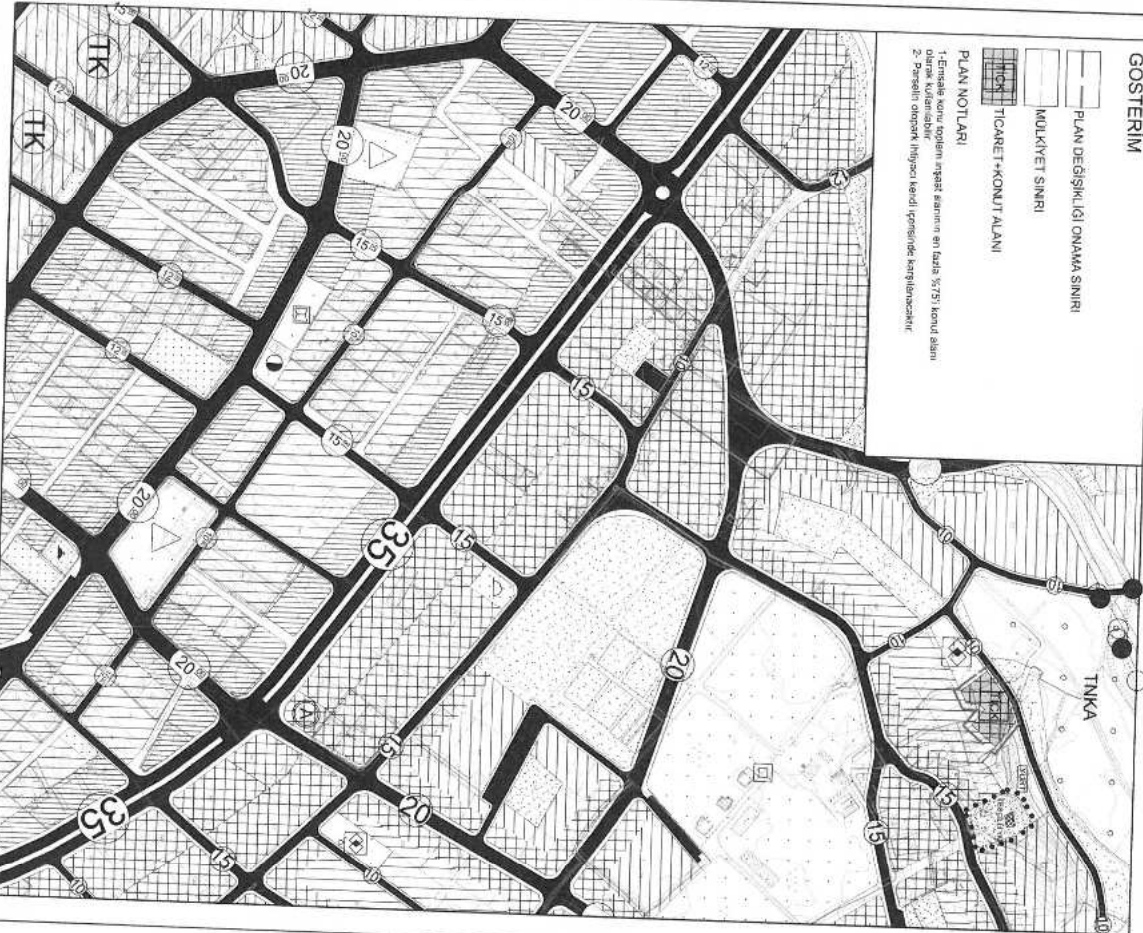
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TİCARET+KONUT ALANI

PLAN NOTLARI

- Emsale konu toplanı mevcut alanın en fazla %33 konut alanı olarak kullanılabilir.
- Parselleri oluştuk ilhyacı kendi girişinde kaplanacaktır.

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

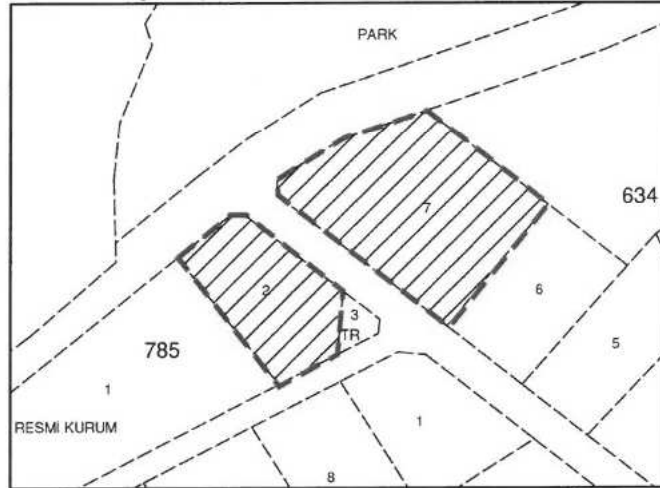
Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19M no'lu 1/5000 ölçekli halihazır pafta üzerindeki, 601 m² yüzölçümlü 785 ada 2 parsel ve 1201 m² yüzölçümlü 634 ada 7 parsel numarası ile tescilli taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 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 Tesisi ile komşudur. Taşınmazlar arsa vasıflı olup, boş durumdadır.



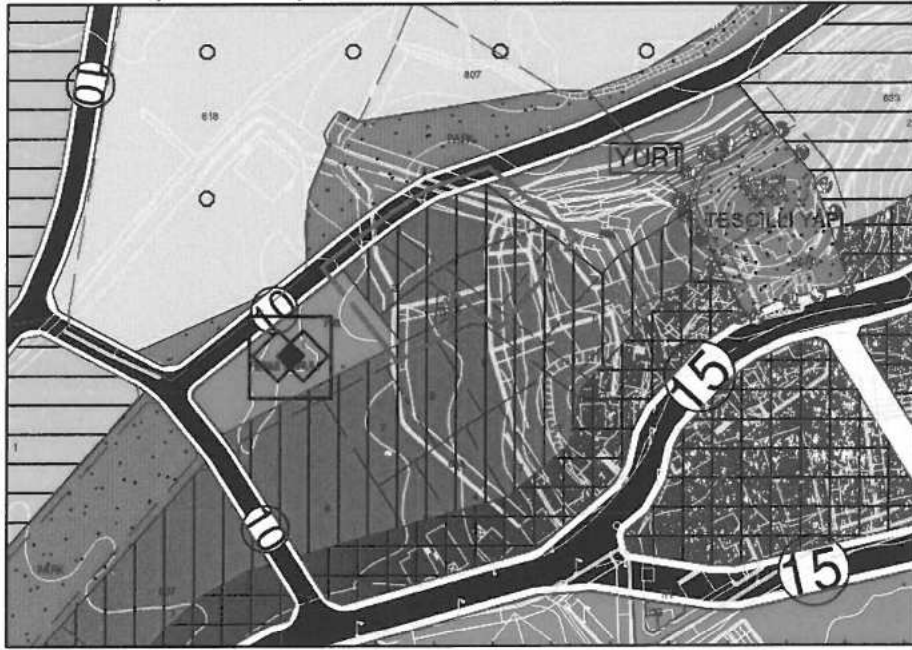
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

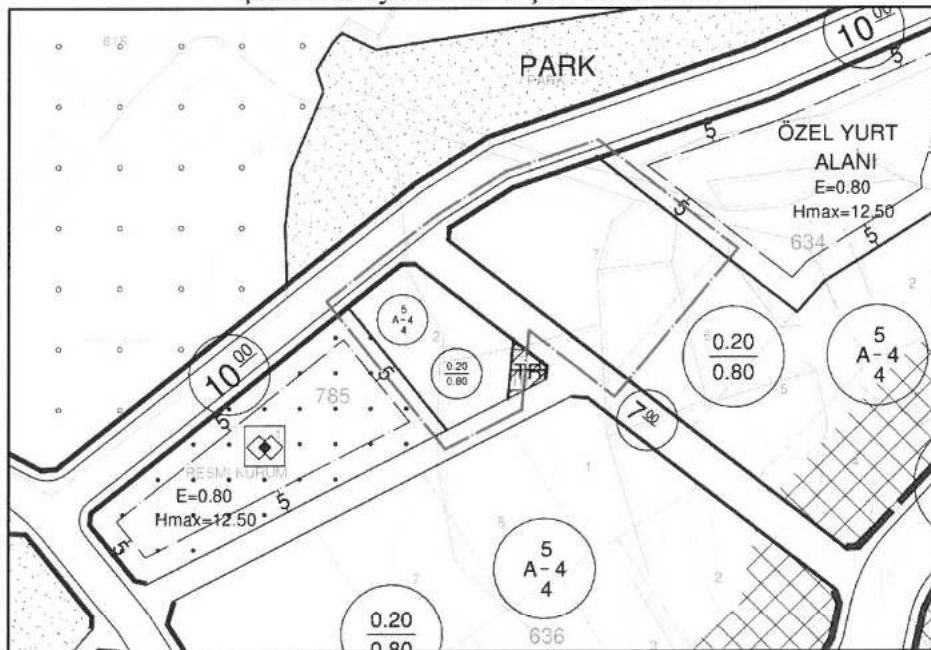
Taşınmazlarında içinde bulunduğu bölge yürürlükteki Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı olarak planlıdır. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik teklifine konu 785 ada 2 ve 634 ada 7 no'lu taşınmazlar meskûn orta yoğunluklu 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 düzenlemesinin 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 bitişikindeki 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

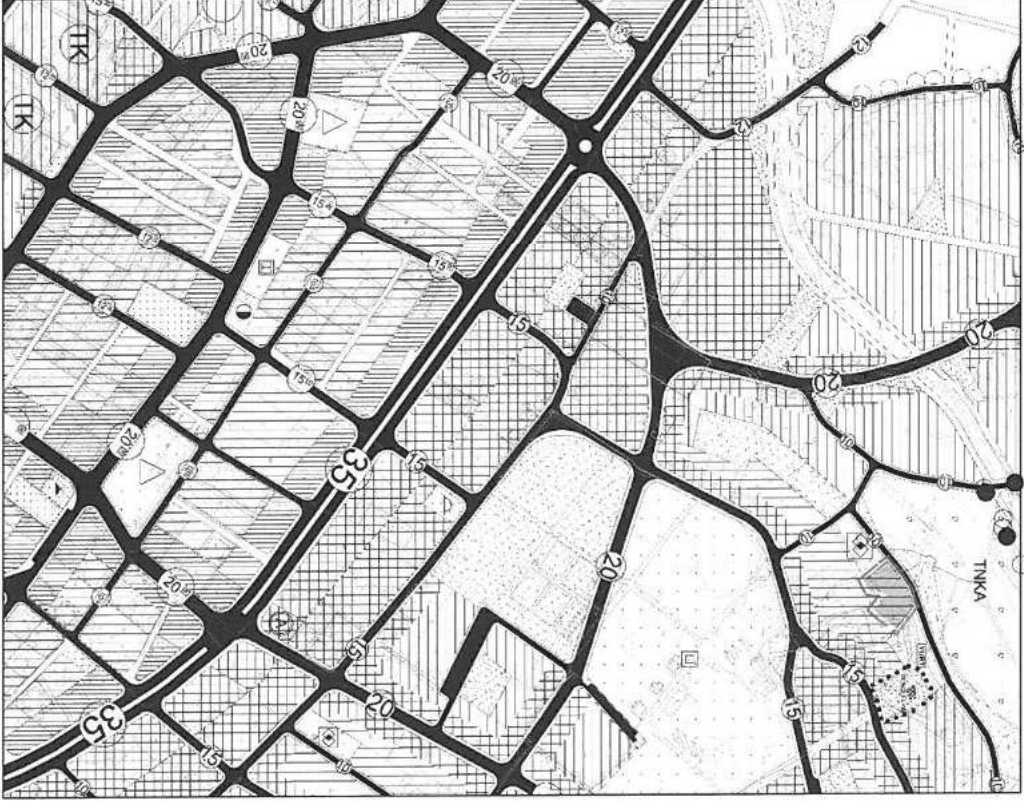
Planve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCI LAR ODASI
Duro Tescil No: 05 48179
Menavi Sokak No: 72/1
06530 Ayrancı / ANKARA
E-mail : planve@planve.com.tr
MİLLİ V.D. : 130 004 2218
Ticari Sicil No: 83758

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE İMAR TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi / Keykubat
Büy. No.209/4 Alanya / Alanya
www.keykubatplanlama.com
keykubatplanlama@gmail.com
Şehir ve Bölge Plancısı
OZCAN SARUHAN
Dür No 2810524 Ok. No 5377
Tel: 0242 511 08 56
Alanya V.D 548 132 0165

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSELE AIT
PAFTA NO:19M

MEVCUT PLAN



NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000

