



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



78

Sayı : E-90852262-105.03-937

06/01/2021

Konu : Alanya İlçesi, Oba Mahallesi, 785 Ada 2 Parsel ve 634 Ada 7 Parsel Uip. Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 01.12.2020 tarih ve 285 sayılı kararı ile reddedilen, Oba Mahallesi, 785 Ada 2 parsel ve 634 ada 7 parsellerin “Konut Alanından” “Konut+Ticaret Alanına (TİCK)” dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

05/01/2021

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

06/01/2021

Av.Cansel TUNCER

Başkan a.

Genel Sekreter

Ek: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 UİP Değ, Plan Açıklama Raporu,1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4SdwWA-ZWFK+j-KHvdBI-t4LVxH-iuPGG8Qf Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310
Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ali Can TETİK
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2020	01-12-2020
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		285	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 26-11-2020 E.3733

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 24.11.2020 tarih ve 4 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Oba Mahallesi 785 ada 2 ve 634 ada 7 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Oba Mahallesi 785 ada 2 ve 634 ada 7 parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ölçekli Değişikliği talebi oybirliği ile uygun görülmemiştir şeklindeki komisyon kararı Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Meclis Üyesi Erkan DEMİRCİ oylamaya katılmadı. Adem Murat YÜCEL, Mustafa TUNA, Adem ER, Fevzi ALAETTİNOĞLU, Mustafa TOKSÖZ, Ali ŞAHİN, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Tunahan KASAPOĞLU, Kerim ERTEKİN, Mustafa SÜNBÜL, Nuri TOKUŞ, Emine ÇALIŞ, Kayhan BALTA, Mehmet BABAOĞLU, Mehmet Ali KIRIŞ, Alper BİRER, Katja Pauliina KARPPIJARVI MÜFTÜOĞLU, Muammer ÖZBUDAK, Bilal AZAK, Meliha ARAS ERDOĞAN, Ahmet DAYANÇ, Ali Rıza KAYACI, Mehmet ŞENLİ, Arif TOK, Nazmi ZAVLAK, Hüseyin YAMAN, Yılmaz BAĞIŞLAR, Hasan Can KAMBUROĞLU, Fikret ARIK, Halit ÖZTÜRK ve Alper KAN 'ın kabul oyları ile kararın uygun görülmediğine oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan Proje Müdürlüğüne havalesine.


Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL


Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ


Divan Katibi
NURİ TOKUŞ


Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkanı


Cennet ÇELİK
Memur

Alanya Belediyesi
01.12.20 285
07.12.20

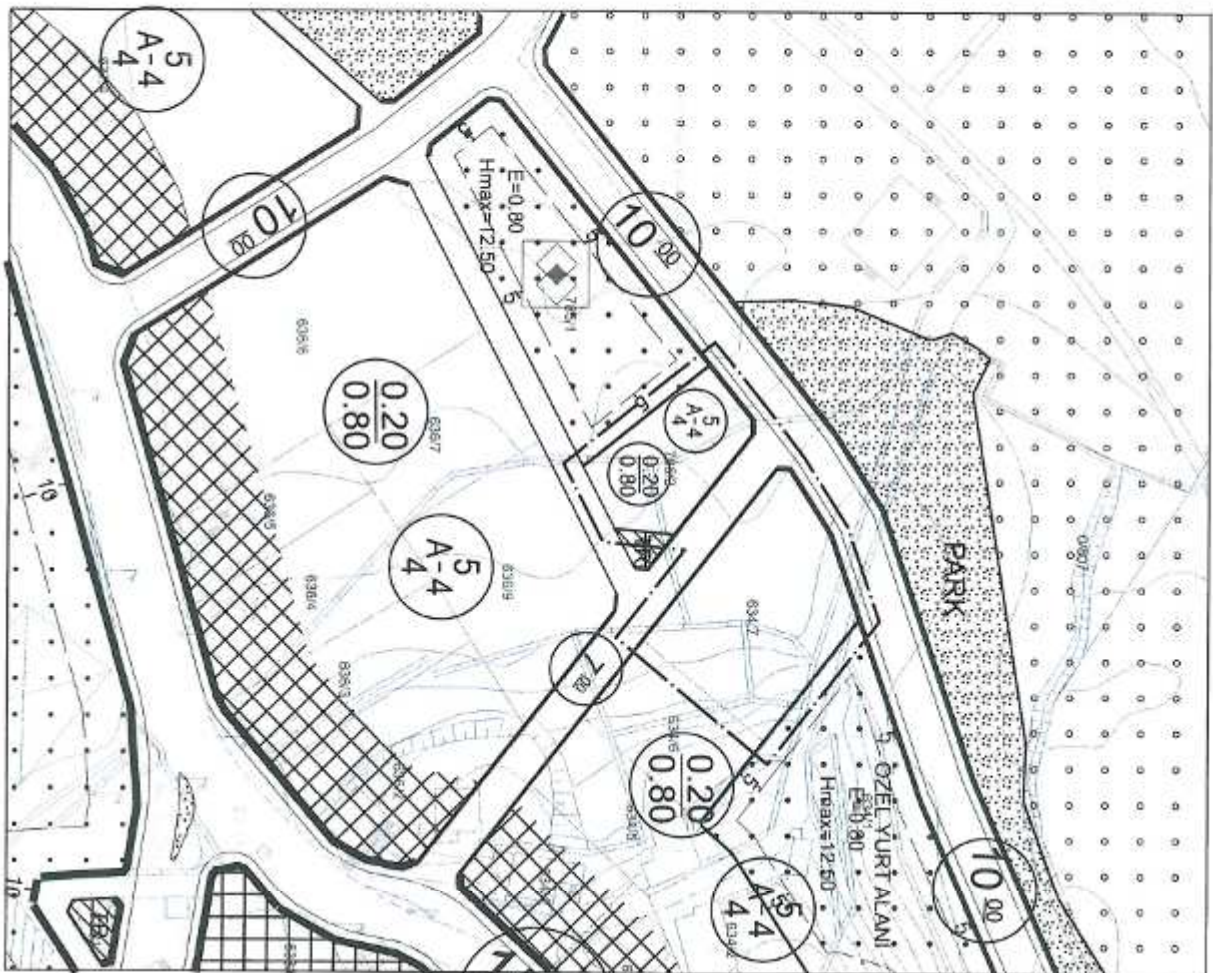
285


İhsan SATILMIŞ
İlçe Yazı İşleri Müdürü

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSEL

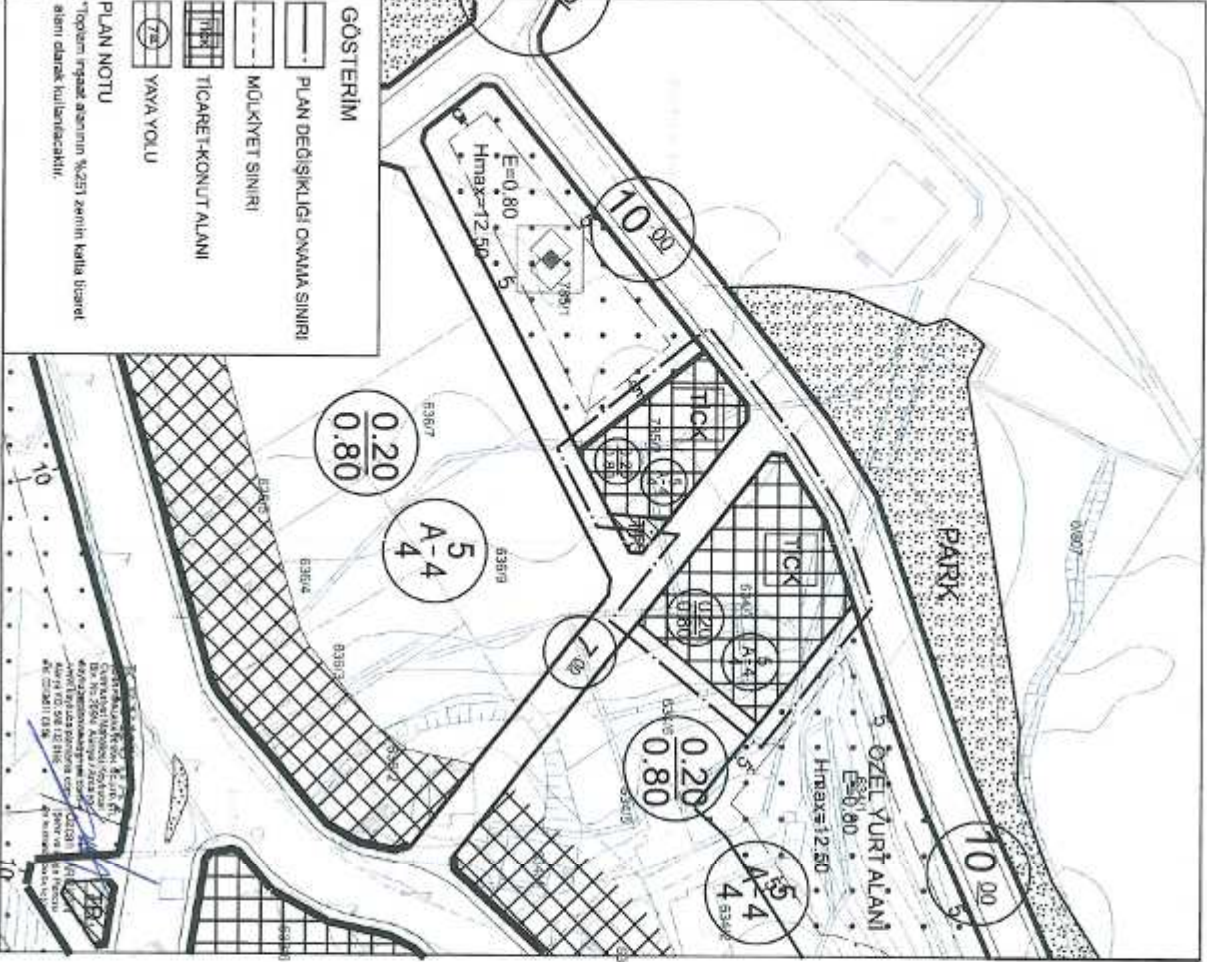
PAFTA NO:19M2B

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN
ÖLÇEK:1/1000



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

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

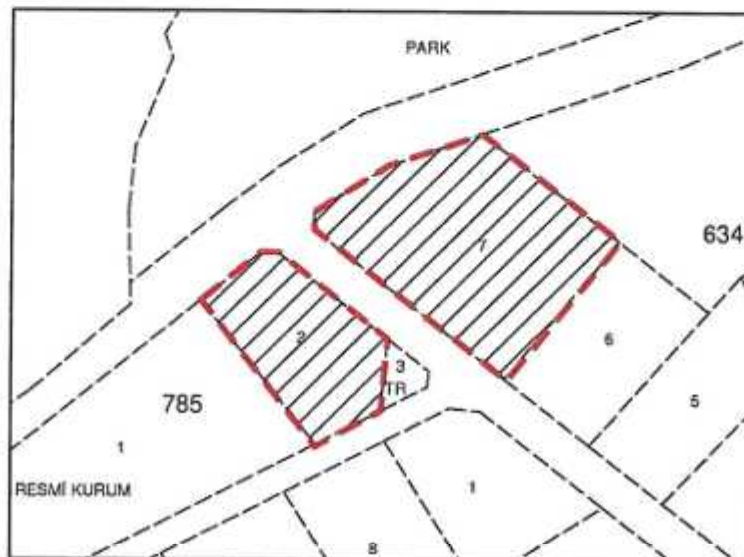
Uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19M2B no'lu 1/1000 ölçekli halihazır pafta üzerindeki, 601 m² yüzölçümlü 785 ada 2 parsel ve 1201 m² yüzölçümlü 634 ada 7 parsel numarası ile tescilli taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 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 Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

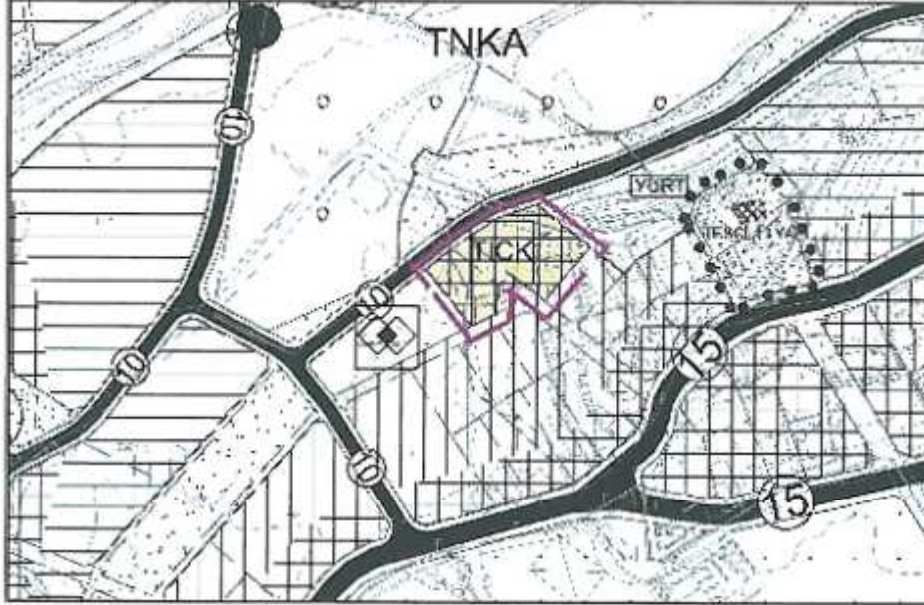
Plan değişiklik teklifine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. 634/7 parsel batıda öğrenci yurduyla, 785/2 parsel ise doğuda Antalya Büyükşehir Belediyesi Hasta ve Hasta Yakınları Sosyal Tesisi ile komşudur. Taşınmazlar arsa vasıflı olup, boş durumdadır.



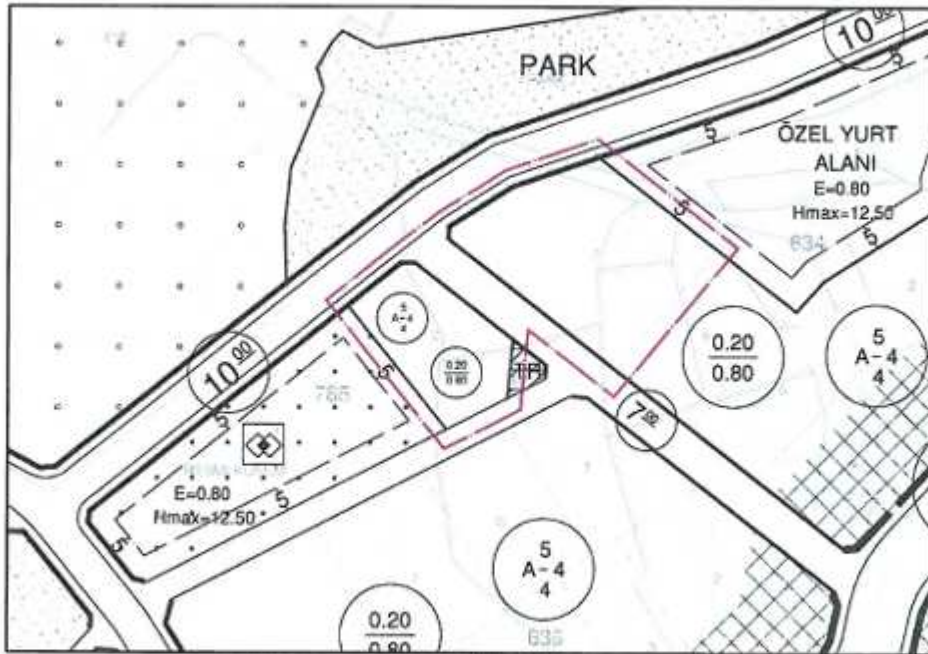
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar önceki 1/5000 ölçekli nazım imar planında 785 ada 2 ve 634 ada 7 no'lu taşınmazlar meskûn orta yoğunluklu konut alanı planlı iken, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2020 tarih, 21 sayılı gündem maddesiyle yapılan plan değişikliği ile ticaret-konut alanı olarak planlanmıştır. Ulaşım 10 metre olarak öngörülen trafik yoluyla sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise taşınmazlar halen konut alanı olarak planlıdır. 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN 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 mekânsal 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.

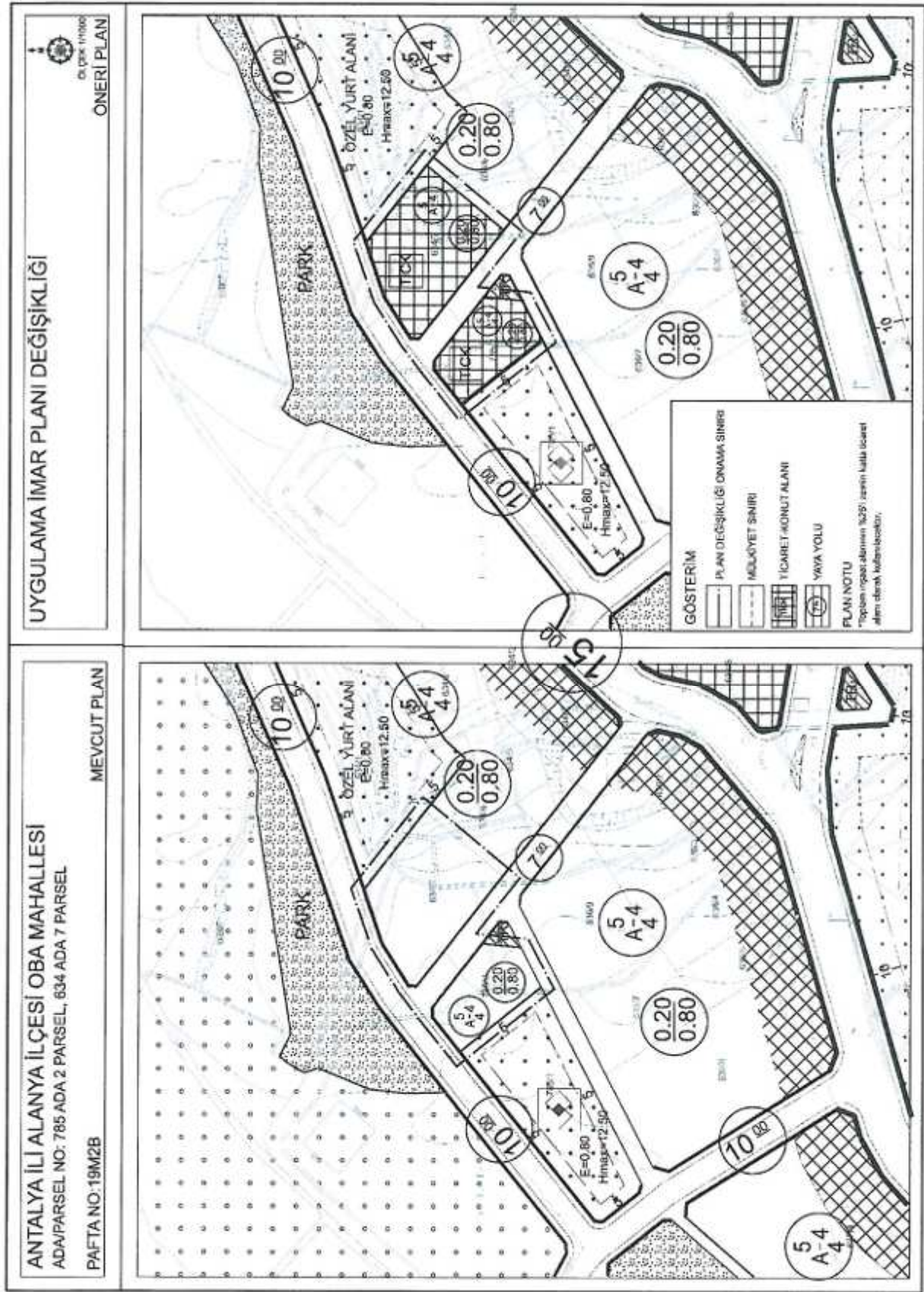
Konu yukarıda açıklanan ihtiyaçlar kapsamında plan değişikliğine konu 634 ada 7 ve 785 ada 2 parsel özelinde irdelendiğinde taşınmazların hastane alanının yaklaşık 150 metre kuzeyinde konumlandığı, 10 metre olarak planlı ve halen açık durumda olan trafik yolundan cephe aldığı, doğuda Antalya Büyükşehir 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 teknik alt yapıya etkisinin olmayacağı düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazların kuzey kısmının kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda ileride plana dahil edilmesi halinde 10 metre genişliğindeki yolun bütüncül olarak genişletilmesi söz konusu olabilecektir.

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 olumsuz etkisinin olmayacağı, uzun vadede ise ihtiyaç halinde mevcut yolun kuzeyinde yapılacak ilave imar planıyla yol genişliğinin artırılabilmesi 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

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 6. Maddesinin (2) bendinde yer alan; "*Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.*" Hükmü bulunmaktadır. Bu hükme göre planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının uyumlu olması gerekmektedir. Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planında taşınmazlar ticaret ve konut karma kullanım alanı olarak planlı iken, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı olarak planlıdır. Planlar arasındaki bu çelişkinin giderilmesi ve kademeli birliktelik ilkesinin sağlanabilmesi için yukarıda açıklanan nesnel, bilimsel ve objektif tespitler doğrultusunda, 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar için onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı olarak belirlenen plan kararının, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak ticaret ve konut karma kullanım alanı olarak (TICK) 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) sınırlandırılmıştır. Yapılaşma koşulları ise ayrıık nizam 4 kat, TAKS 0.20, KAKS 0.80 kararı korunmuştur.



Şekil 5. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mahallesi Kaykubat
Blok No: 2004 Alanya / Antalya
keykubatplanlama@gmail.com
www.keykubatplanlama.com
Alanya Y.D. 548 132 0185
Tel: 0242 511 08 56

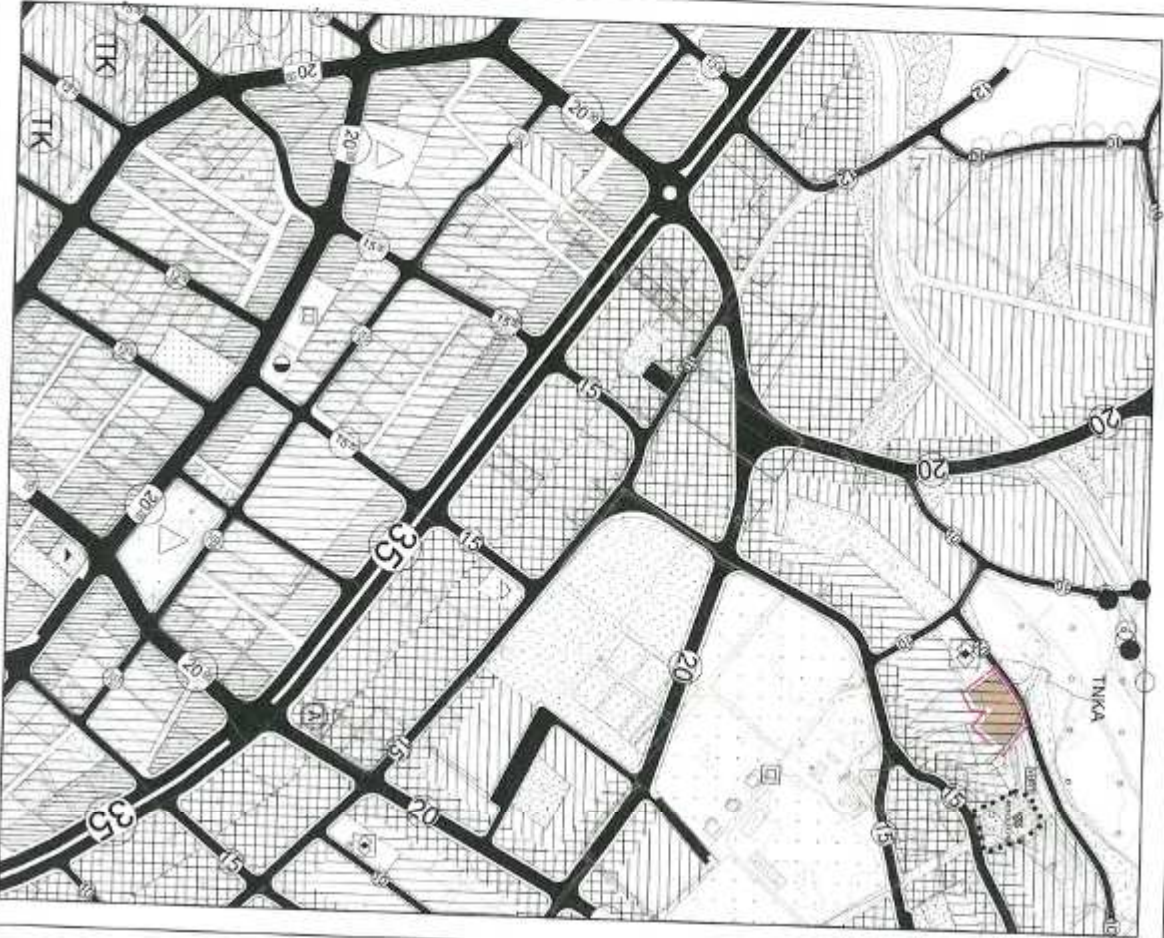
ÖZCAN SARIHAN
Şehir ve Bölge Planlama
Doç. Dr. Alim Özgür Sarıhan

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 (NAAMA SINIRI)
- MÜLKİYET SINIRI
- İCARET-HİSSE ALANI

PLAN NOTLARI

1. İmar planı, mevcut imar planı ile birleşik olarak hazırlanmıştır.
2. Planın, mevcut imar planı ile birleşik olarak hazırlanması, ilgili mevzuatla uyumludur.

