



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.09.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 181. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2771 parsel doğusundaki park alanı ve güneybatısındaki belediye hizmet alanını kapsayan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2771 parsel doğusundaki park alanı ve güneybatısındaki belediye hizmet alanını kapsayan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

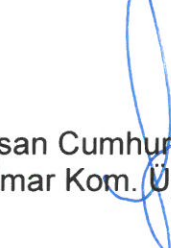

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi



Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

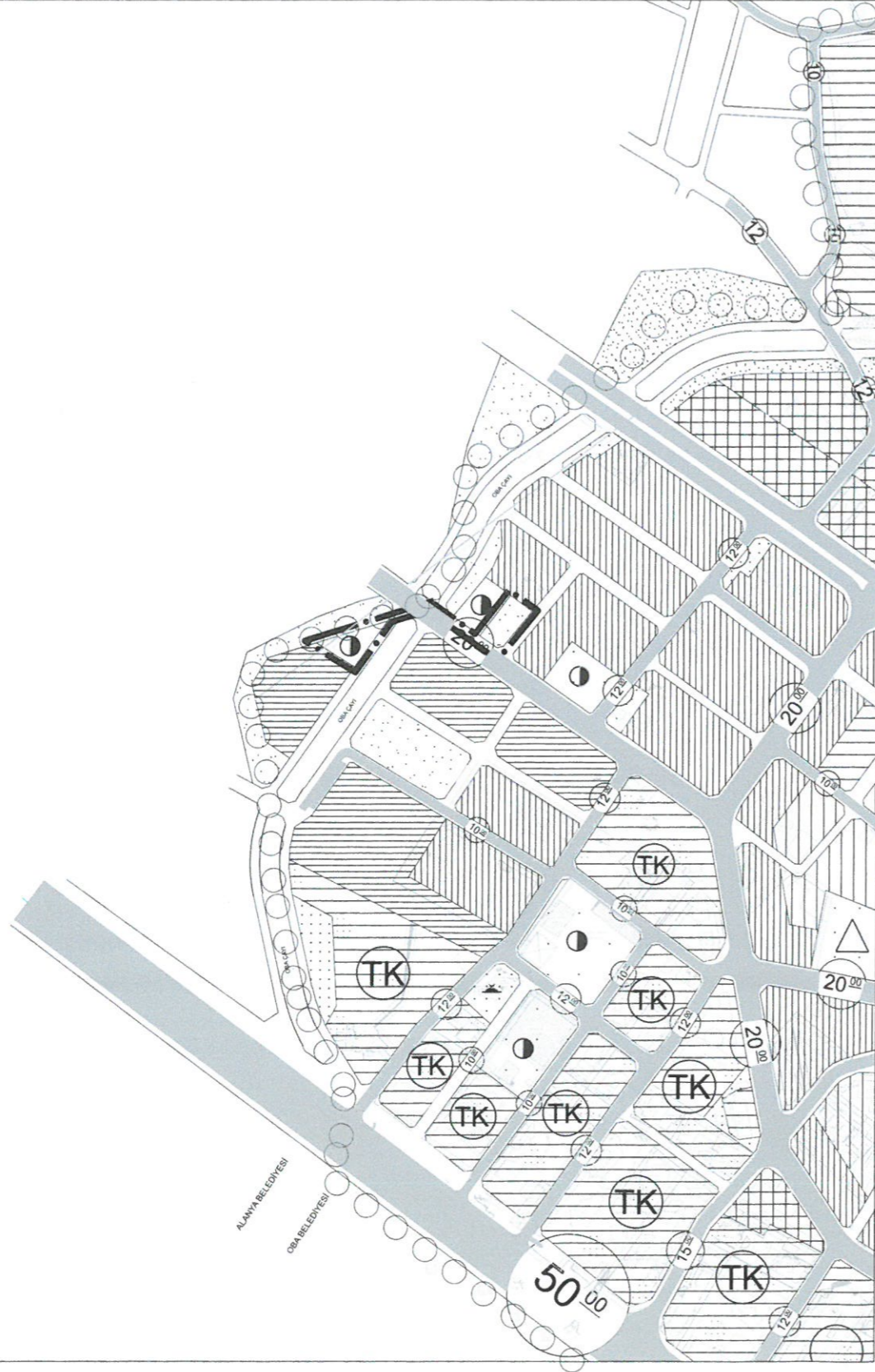

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
PARSEL NO:2771 PARSEL DOĞUSU PARK ALANI VE GÜNEY BATISI BHA
PAFTA NO: 19-M

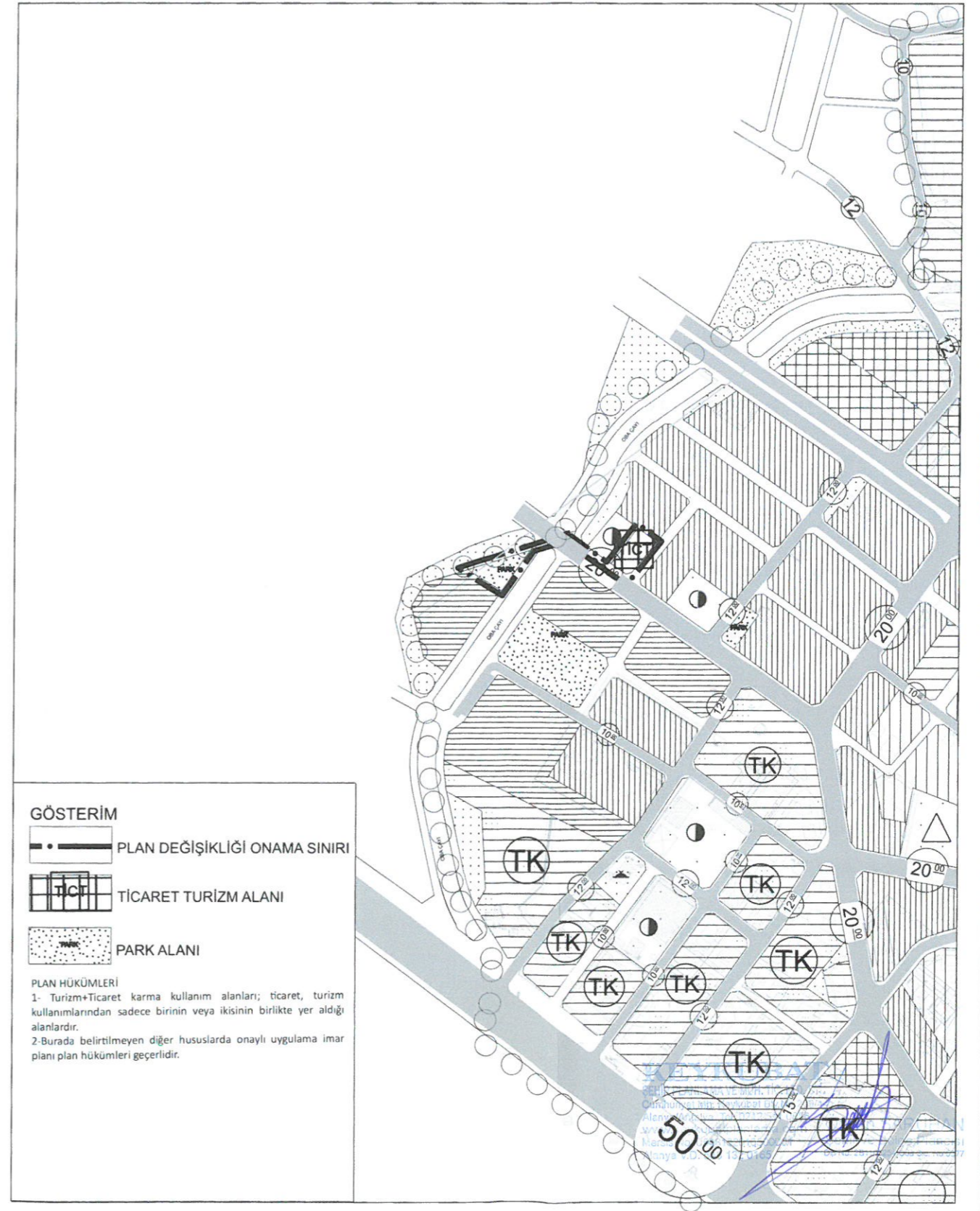
MEVCUT PLAN



Alanya İlçesi Oba Mahallesi 2771 Parsel Doğusundaki
Park Alanı Ve Güney Batısındaki Belediye Hizmet Alanı
Uygulama İmar Planı Değişikliği

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
2771 PARSEL DOĞUSUNDAKİ PARK ALANI VE GÜNEY BATISINDAKİ BELEDİYE
HİZMET ALANI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Keykubat Bulvarı güneyi, Oba Çayı doğusu ve batısı üzerinde konumlanan plan tadilatına konu bölge, 2771 parselin doğusundaki park alanı ve güneybatısındaki belediye hizmet alanını kapsamaktadır. Plan tadilatına konu alan yaklaşık 1706 m²'dir.



Şekil 1- Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Nazım plan tadilatına konu bölge, Oba Mahallesi sınırları içerisinde fiili durumda yapılaşma olmayan park alanı ve onaylı uygulama imar planında belediye hizmet alanı olarak planlı alanları kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu bölgenin arasından geçen 20 metrelik yol ve park alanları içerisinde tamamı terke konu 2772 numaralı parsel yer almaktadır. Alanya Belediyesine 2772 numaralı parsel ilişkin 17.02.2019 tarih 2019/188 esas numarası ile Alanya 5. Asliye hukuk mahkemesine parsel sahibi tarafından kamulaştırmasız el koymadan kaynaklanan tazminat davası açılmıştır.



Şekil 2- Onaylı Uygulama İmar Planı-2772 Numaralı Parsel Konumu

2772 numaralı parselin bulunduğu alanda onaylı uygulama imar planına göre parseller oluşmuş ve ruhsatlı şekilde yapılaşmalar tamamlanmıştır. Bu nedenle 2772 numaralı parselde imar uygulaması yapılamamaktadır. Parselin bulunduğu alanın mahalle merkezinde yer alması ve sahile olan yakınlığı da göz önüne alındığında kamulaştırma bedelleri yüksek çıkmaktadır. Bu nedenle planda değişiklik yapılarak oluşturulacak ticaret-turizm alanı ile 20 metrelik yol içerisindeki parselin kamuya kazandırılması amaçlanmıştır. Yapılacak plan değişikliği ile fiili olarak açık olan 20 metrelik yolun kamu tarafından kullanımının devamlılığı ve yol yatırımının korunabilmesi amaçlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanlardan yeşil alan içerisinde park alanı ve çocuk oyun alanları düzenlenmiş etrafı duvarlarla çevrilmiş halkın kullanımına açık yeşil alan yer almaktadır. Belediye hizmet alanı içerisinde ise yanındaki park alanı ile bütünleşik yeşil alan düzenlemesi ve bir katlı AKUT (arama kurtarma derneği) tarafından kullanılan yapı yer almaktadır. Park alanında uygulama tamamlanmış ve kamuya terki yapılmıştır. Belediye hizmet alanı olarak planlı alanda henüz tapu kaydı oluşturulmamış tapusuz alan içerisinde yer almaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum



Şekil 4. Belediye Hizmet Alanına İlişkin Alan Görüntüsü



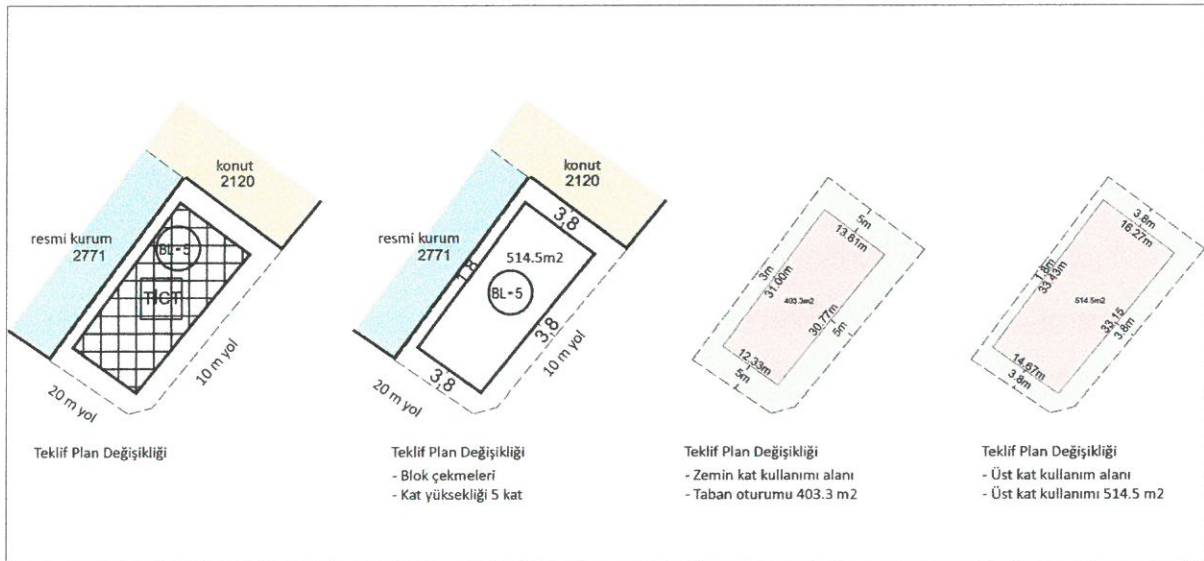
Şekil 5. Park Alanına İlişkin Alan Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan tadilatına konu alan onaylı plan üzerinden incelendiğinde, 2772 numaralı parselin tamamının üzerinde park alanları ve yol kullanımı gözükmemektedir. Parsel üzerinde parsel sahibinin kullanımı için düzenlenebilecek alan bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarına göre 2772 numaralı parselin büyüklüğü 4211,95 m²'dir. 2772 numaralı parselin tamamı kamusal alan içerisinde kalmaktadır.

Yapılmış imar uygulamalarında yer edinmeyen parsel, günümüzde kamulaştırmanın olmayışı sebebi ile atıl bir durumda beklemektedir. Fiili kullanımı yol ve park alanı olarak uygulaması tamamlanmış 2772 numaralı parselin içerisindeki kamusal alanların vatandaş mülkiyetinden kamu eline geçirilebilmesi amacıyla belediyenin talebi ile plan tadilatı teklif dosyası hazırlanmıştır. Ayrıca kamulaştırmanın söz konusu olmaması ve belediye tarafından herhangi bir uygulamanın yapılmaması nedeniyle alandaki sorunlar her geçen gün daha da çözümsüz bir hal almaktadır. Bölgede tüm parseller yapılaşmasına karşın 2772 numaralı parsel sorunlar nedeniyle yapılaşmamakta ayrıca parselin büyük bir kısmının yolda kalması ve bu yolun bölgenin turizminin en hareketli olduğu alana hizmet ediyor olması sorunun çözüme kavuşturulmasının öneminin daha da arttırmaktadır. Yapılan plan tadilatı ile sorunların giderilmesinin yanında ayrıca planda konut alanında yer seçememiş olan ve fiili hali ile yapılaşması mümkün olmayan 2772 numaralı parsel malikinin haklarının korunabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile park alanı olarak planlı 853 m² büyüklüğündeki alana 514.5 m² taban oturumlu ticaret+turizm karma kullanım alanı kararı getirilmiş 5 katlı terkli blok çizilmiştir. Oluşturulan blokta yapılaşma aşamasında onaylı plan notlarına göre zemin katta her yönden 1.20 metre çekme yapılması zorunludur. Zemin katta blokta her yönden 1.20 metre çekme yapıldığı durumda zemin kullanımı 403.3 m² olmakta ve yollardan 5 metre konut kullanımından 5 metre ve resmi kullanım kararı getirilen parselden ise 3 metre çekme mesafesi oluşmaktadır. Zemin kat kullanımı 403.3 m², üst katlarda ise 514.5 m² kullanım alanı olmak üzere toplamda 2461.3m² büyüklüğünde yapı oluşmaktadır.



Planda tanımlı belediye hizmet alanı ise kaldırılan yeşil alana karşılık yeşil alan olarak planlanmıştır. Yapılmak istenen uygulama imar planındaki değişiklik nazım imar planında da değişiklik gerektirdiğinden nazım imar planında da değişiklik yapılmıştır. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile 853 m² büyüklüğündeki park alanı ticaret turizm karma kullanım alanı (TİCT) alanı olarak planlanmış karşılığında ise belediye hizmet alanı (842 m²) olarak planlı alan ise park alanına çevrilmiştir. Yapılan nazım imar planında park alanında 11 m² büyüklüğündeki azalma uygulama imar planında bulunmamakta olup nazım imar planındaki fark ölçüğü gereği ortaya çıkmaktadır.

“Alanya İlçesi Oba Mahallesi 2771 Parsel Doğusundaki Park Alanı Ve Güney Batısındaki Belediye Hizmet Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÇH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv. No: 209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 084R132016500001
Adres: M.Ö. 549 102 0165

ÖZCAN SARIHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
D. No: 281102254 Öca Sic. No 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Oba Mahallesi
Ada/Parsel :2771 parsel doğusu park alanı ve güney batısı belediye hizmet alanı
Alan :1695 m²
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2771 parsel doğusundaki park alanı ve güneybatısındaki belediye hizmet alanını kapsayan alanda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 181. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarih ve 532 sayılı meclis kararıyla onaylanmış, 29.06.2022-28.07.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde yapılan itirazlar değerlendirme aşamasında olup plan değişikliğine konu alan bu mevcut planda "Konut Alanı" olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile 2771 parsel doğusunda yer alan 853 m² Park alanı Ticaret-Turizm Alanına dönüştürülmüş olup kaldırılan park alanına karşılık güney batısında yer alan 842 m² lik Belediye Hizmet alanı park alanına dönüştürülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.02.09.2022

Hülya CALLAK
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr