



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.09.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adalarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adalarda 1/25.000 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
Toplantıya Katılmadı.

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

Mahalle Adı: Okurcalar Mahallesi
Ada/Parsel Numarası: -
Pafta Numarası: O27D2

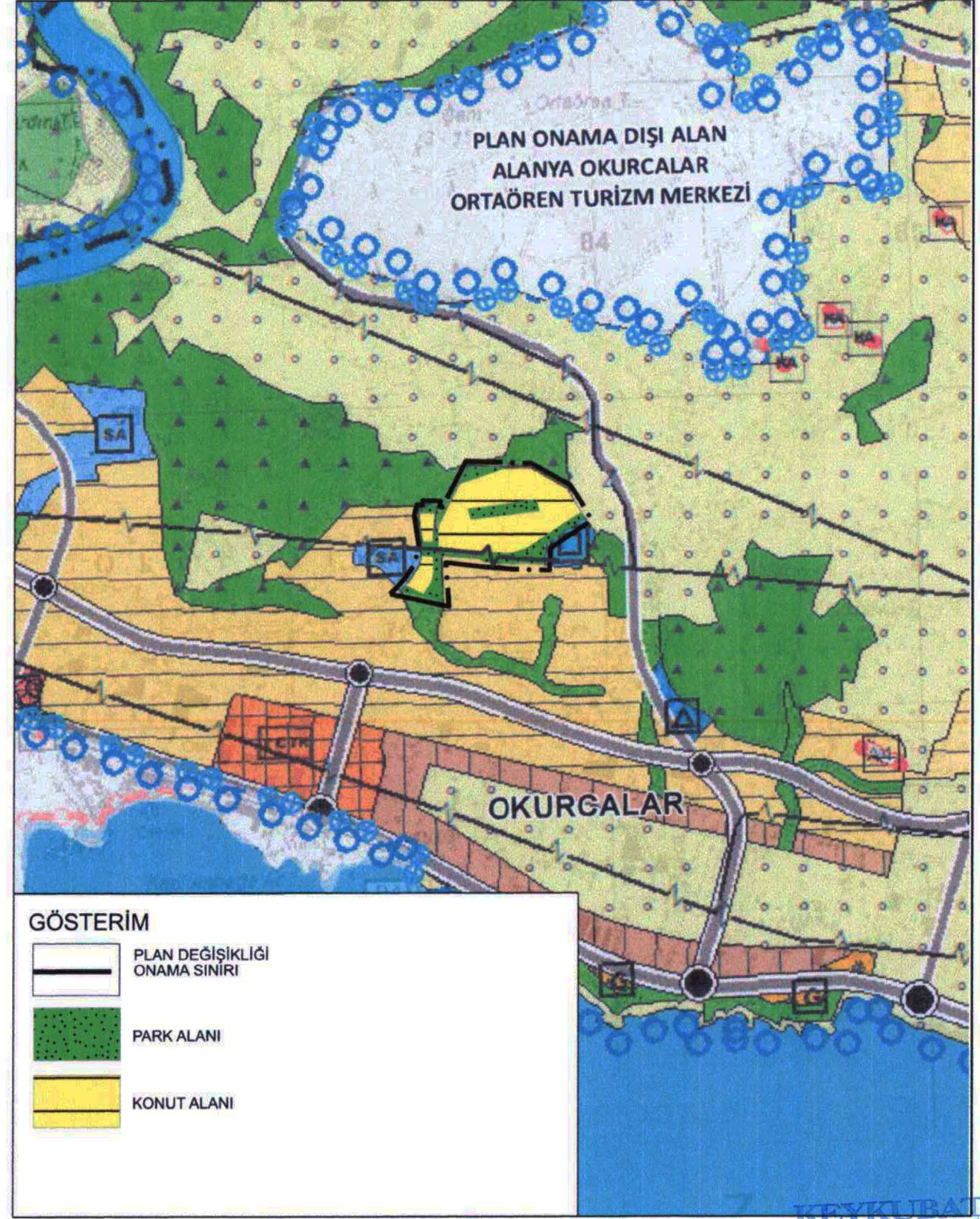
MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Okurcalar Mahallesi
146, 147, 148 Numaralı Adalar Nazım İmar Planı Değişikliği

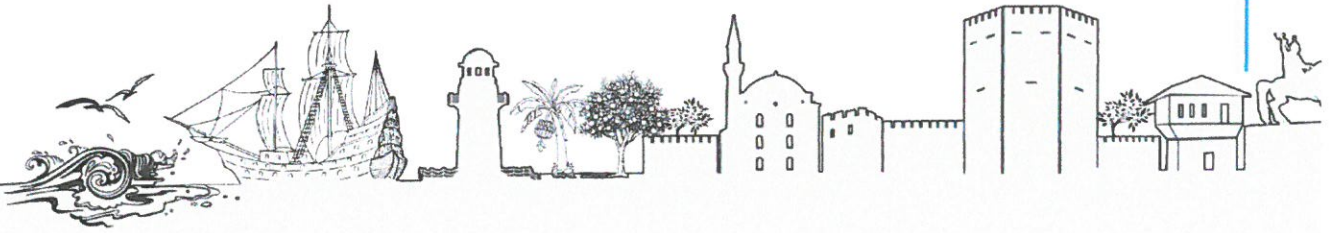
ÖLÇEK: 1/25000

ÖNERİ PLAN



- GÖSTERİM**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
 - PARK ALANI
 - KONUT ALANI

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OKURCALAR MAHALLESİ 146, 147, 148
NUMARALI ADALAR 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Okurcalar Mahallesi

Ada/Parsel: 146, 147, 148 Numaralı Adalar

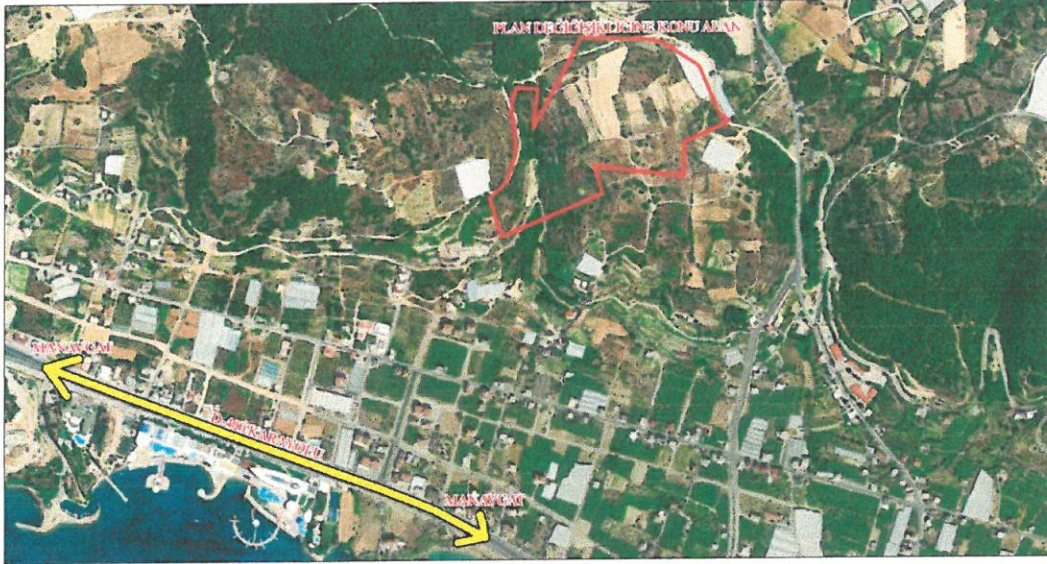
Pafta Numarası: O27D2

Açıklama: Plan değişikliğine konu alanda 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi ve alan içerisinde belediye hizmet alanı oluşturulması amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

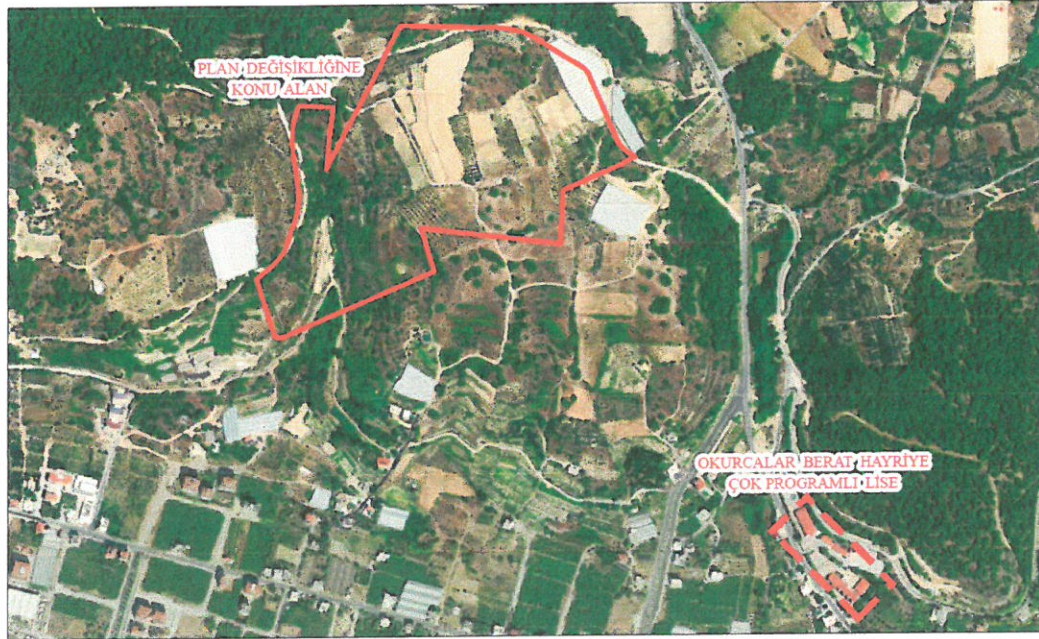
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ
146, 147, 148 NUMARALI ADALAR 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde O27-D-2 nolu 1/25000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan; Okurcalar Mahallesi 146, 147, 148 numaralı adaların, bir kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Okurcalar Mahallesi D-400 karayolunun yaklaşık 1 km kuzeyinde, Okurcalar Mahallesi Berat Hayriye Cömertoğlu Çok Programlı Lise' sinin yaklaşık olarak 450 metre kuzeybatısında kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 16 hektar büyüklüğündedir.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanda 3194/18. Madde uygulaması yapılarak bölgenin yapılaşmaya açılması amaçlanmaktadır. Onaylı nazım e uygulama imar planında planlama alanı içerisinde konut alanı, park alanı ve sağlık tesis alanı planlanmış ve plan bugüne kadar bu şekilde ulaşmıştır. Plan incelendiğinde yapılan plan çalışmasında parseller üzerinde planlama çalışması yapılırken terke konu alanlar belli parseller üzerinde yoğunlaşırken konut alanı olarak planlı alanlar ise belli parseller üzerinde planlanmıştır. Bu nedenle bazı parsellerde terk çok az iken bazı parsellerin tamamı terk konu edilmiştir. Bu halile uygulamada parseller kendi yerinden yer alamamakta bazı parseller başka yerlere kaydığı gibi çok parçalanmak zorunda kalmaktadır. Parsellerin daha düzgün ve kendi yerlerine yakın yerlerden verilebilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır. Ayrıca bölgede belediye hizmet alanı oluşturularak ileride oluşacak yapılara daha iyi hizmet sunulabilmesi için ilave kamusal alan oluşturulması amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır. Söz konusu değişiklik ile park ve konut alanının yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmış ve bu nedenle 1/25.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan 146, 147 ve 148 numaralı adaların bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık olarak 16 hektardır. Parsellerin bulunduğu alanda henüz imar uygulaması yapılmamıştır.



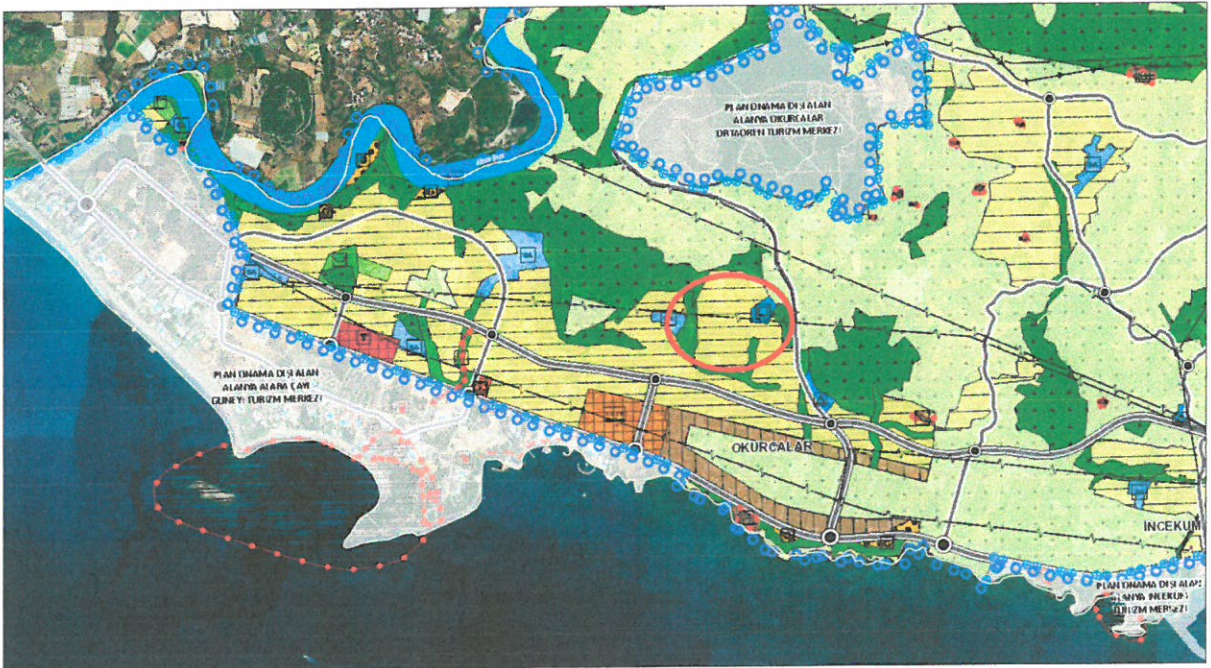
Şekil 3. Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 maddesi uyarınca onaylanmıştır. Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13/06/2022-532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylı çevre düzeni planında plan değişikliğine konu alan konut alanı (gelişme orta (121 - 250 kişi/ha)) sınırları içerisinde kalmaktadır. Onaylı 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planında ise söz konusu alan park alanı, sağlık tesis alanı ve konut alanı (gelişme orta (121 - 250 kişi/ha)) planlı alan içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4. Onaylı Çevre Düzeni planı (1/100.000)



Şekil 5. 1/25000 Ölçekli onaylı Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu alanda henüz imar uygulaması yapılmamıştır. Bölgede belediyesince 3194/18. Madde uygulaması yapılabilmesi ve bölgeye belediyesince daha iyi hizmet sunulabilmesi amacıyla belediye hizmet alanı planlanması amacıyla plan değişikliği yapılmak istenmektedir. Bu amaçla onaylı nazım imar planında değişikliğe gidilmiştir. Yapılan Plan değişikliği ile park alanının sürekliliği korunurken planlama alanı içerisinde yer alan donatı alanları (sağlık tesis alanı ve sosyal alan) arasında park alanlarından bir koridor oluşturulması amaçlanmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda konut alanı azalırken park alanında ise artış olmuştur. Konut alanı onaylı nazım imar planında 107296 m² iken öneri planda 90130 m²'ye düşmüştür. Park alanı ise 19490 m² iken 36656 m²'ye çıkmıştır. Söz konusu artış planın ölçeği gereği gösterimden kaynaklanmaktadır. Ancak alt ölçekli planlar incelendiğinde planda konut alan azalmasının daha az olduğu (yaklaşık 1141 m²) görülmektedir. Alt ölçek planlara ilişkin alan dağılımları ve detaylı hesaplamalar aşığıda verilmektedir.

Tablo 1- Onaylı Nazım imar planı ve teklif nazım imar planı alan dağılımı (m²)

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan	Teklif Plan
Park Alanı	29003	32954
Sağlık Tesis Alanı	14923	14580
Konut Alanı (Yüksek Yoęunluk)	99160	97348
Belediye Hizmet Alanı	0	1021
Yollar	20230	17411
Toplam Alan	163315	163315

NOT: Sağlık tesis alanında 342 m² azalma gözükmemektedir ancak onaylı uygulama imar planında sağlık tesis alanının kuzeyinde planlanan 7 metrelik yaya yolu nazım imar planında gösterimi yapılmamış ve yolun tamamı sağlık tesis alanı olarak gösterimi yapılmış bu nedenle sağlık tesisi onaylı planda büyük gözükmemektedir. Onaylı uygulama imar planı ve teklif uygulama imar planında sağlık tesis alanı incelendiğinde teklif uygulama imar planında sağlık tesis alanının 128 m² büyüdüğü görülmektedir.

Tablo 2- Onaylı Uygulama imar planı ve teklif uygulama imar planı alan dağılımı (m²)

Mekânsal Kullanımlar	Onaylı Plan	Teklif Plan
Belediye Hizmet Alanı	0	1022
Konut Alanı	91736	90593
Park Alanı	29798	30484
Sağlık Tesis Alanı	12359	12488
Trafo Alanı	100	103
Yollar	32591	31893
Toplam Alan	166583	166583

Şekil 6. Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Teklif 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ

Mahalle Adı: Okurcalar Mahallesi
Ada/Parsel Numarası: -
Pafta Numarası: O27D2

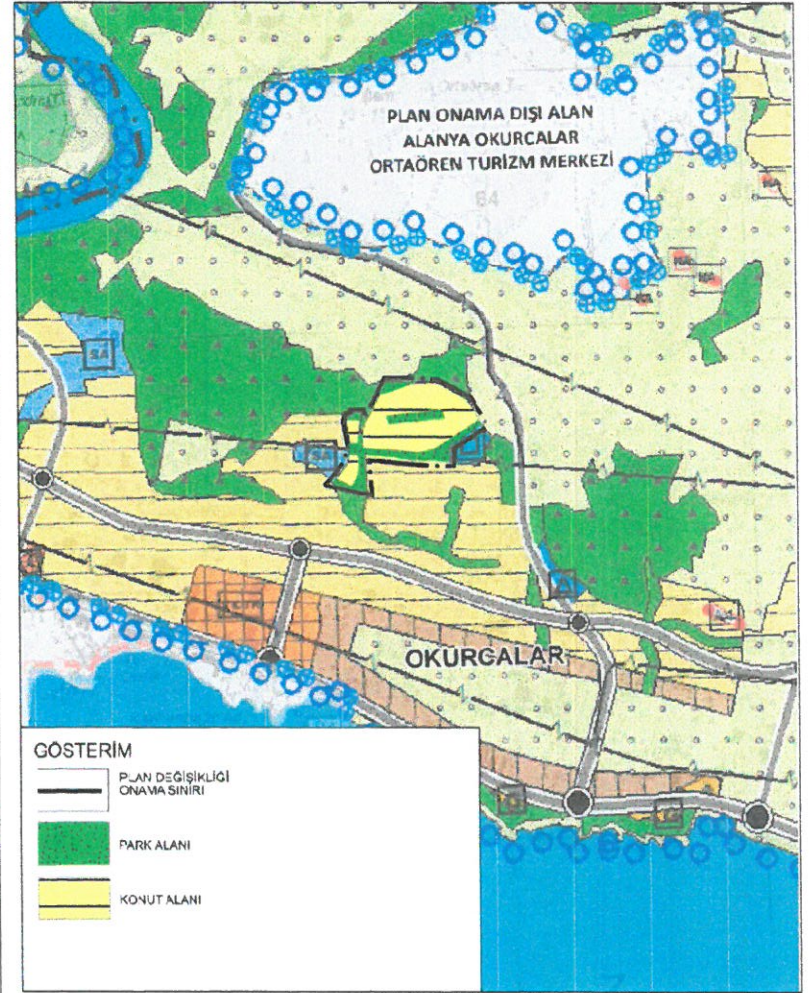
MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Okurcalar Mahallesi:
146, 147, 148 Numaralı Adalar Nazım İmar Planı Değişikliği



ÖNERİ PLAN



“Alanya İlçesi Okurcalar Mahallesi 146, 147, 148 Numaralı Adalar 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte 6 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 0548132016500001
Alanya M.D. 543 132 0165

ÖZCAN ARUHAN
Şehir Plancısı
Doğ. No: 29.10.1974 Cc. Sic. No: 5377

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No.209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 6



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Okurcalar Mahallesi
Ada/Parsel : 146, 147 ve 148 nolu adalar
Ölçek : 1/25.000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adalarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 60. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu adaların bir kısmında hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Alanya Belediyesi tarafından hazırlanmış olup yaklaşık 16 ha'lık alanı kapsamaktadır.

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi açıklama raporu incelendiğinde henüz imar uygulaması yapılmamış bölgeye daha iyi hizmet sunulabilmesi amacıyla park alanının sürekliliği korunurken planlama alanı içerisinde yer alan donatı alanları (sağlık tesis alanı ve sosyal alan) arasında park alanlarından bir koridor oluşturulması amaçlandığı belirtilmiş ve konut alanı onaylı nazım imar planında 107.296 m² iken öneri planda 90.130 m² ye düşürülmüş, park alanı ise 19.490 m² iken 36.656 m²'ye çıkarılmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.08.2023

Fatma Başak OKTAY
Şehir Plancısı

Serdar PALLAVUŞ
Nazım Plan Şube Müdürü V.