



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 61. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adaların bir kısmında 18. Madde uygulaması yapılacağından Belediye Hizmet Alanı ayrılması ve Konut Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Otopark ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adaların bir kısmında 18. Madde uygulaması yapılacağından Belediye Hizmet Alanı ayrılması ve Konut Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Otopark ve yollarda 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
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


Saçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
MAHALLE NO: OKURCALAR MAH.
ADA PASSEL NO : 146, 147, 148 NUM. ADALAR
PİFTM NO: 027D09C, 027D10C

MEVCUT PLAN



ALANYA İLÇESİ OKURCALAR MAHALLESİ
146, 147, 148 NUMARALI ADALAR
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ONERİ PLAN

ÖLÇEK: 1/5000



MEVCUT PLAN

MEVCUT PLAN
ONERİ PLAN
KAYIT NO: 027D09C, 027D10C
PİFTM NO: 027D09C, 027D10C

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



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Okurcalar Mahallesi

Ada/Parsel: 146, 147, 148 Numaralı Adalar

Pafta Numarası: O27D09C – O27D10D

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 NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Alanya İlçesi, Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde O27-D-09-C ve O27-D-10-D nolu 1/5000 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 16.3 hektar büyüklüğündedir.



Şekil 1. Uzak Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Yakın Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANNIN 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 kaydı 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.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

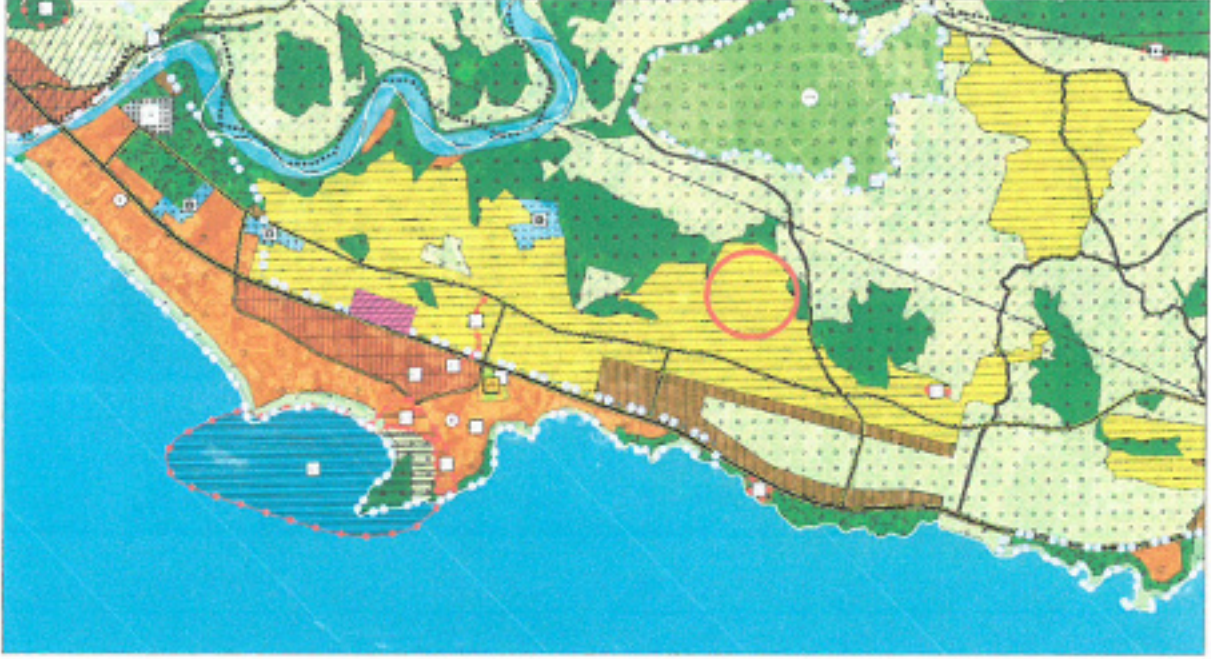
Plan değişikliğine konu alan, Alanya ilçesi Okurcalar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alan 146, 147 ve 148 numaralı adaların bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yaklaşık olarak 16,3 hektardır. Parsellerin bulunduğu alanda henüz imar uygulaması yapılmamıştır.



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 alanın kuzeyinde onaylı nazım imar planında park alanı olarak planlı alanda yaklaşık 1021 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı planlanmıştır. Onaylı nazım imar planında park alanı konularak tamamı terke konu edilen alanlar (planlama alanın batısında yer alan park alanında) ulaşım sistemi ve kadastral yapıda dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş park alanının bir kısmı planlama alanın ortasına kaydırılmış ve planlama alanın batı sınırında yer alan park alanının bir kısmı konut alanına çevrilmiştir. Park alanları ve konut alanları yeniden düzenlenmiş ve bu düzenleme yapılırken park alanının devamlılığı dikkate alınarak değişiklik yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda konut alanı azalmış (1812 m²) park alanı ise 3951 m² artmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucunda oluşan alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

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 Yoğunluk)	99160	97348
Belediye Hizmet Alanı	0	1021
Yollar	20230	17411
Toplam Alan	163315	163315

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 büyütüldüğü 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı- Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

"Alanya İlçesi Okurcalar Mahallesi 146, 147, 148 Numaralı Adalar Nazım İmar Planı Değişikliği" Bu rapor ekleri ile birlikte 5 sayfadan oluşmaktadır.

KEYKUBAT

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.

Çarşıyolu 131/1 Keykubat Blk. No:200/4

Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856

www.keykubatplanlama.com

Mersis No: 0540102010000001

Alanya V.D. 545 132 0105

Özcan SAĞIRCIAN

Şehir Planlama Mühendisi

Çarşıyolu 131/1 Keykubat Blk. No:200/4

Hazırlayan

A Grubu Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Okurcalar Mahallesi
Ada/Parsel : 146, 147 ve 148 nolu adaların bir kısmı
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Okurcalar Mahallesi, 146, 147 ve 148 nolu adalarda 18. Madde uygulaması yapılacağından Belediye Hizmet Alanı ayrılması ve Konut Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Otopark ve yollarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 61. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu adaların bir kısmında hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Alanya Belediyesi tarafından hazırlanmış yaklaşık 13,6 ha'lık alanı kapsamaktadır.

Söz konusu plan değişikliği 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği gerektirdiğinden 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi de iletilmiş ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 60. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi açıklama raporu incelendiğinde henüz imar uygulaması yapılmamış bölgeye daha iyi hizmet sunulabilmesi amacıyla 1021 m² büyüklüğünde "Belediye Hizmet Alanı" planlandığı, Park Alanı ve Konut Alanlarında düzenleme yapıldığı bu düzenleme yapılırken park alanlarının devamlılığı dikkate alındığı belirtilmiştir.

Alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.08.2023

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.