


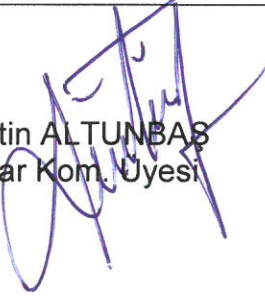


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

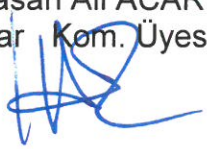
Tarih:15.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 665, 1006 parsel ve 790 ada 1 parselde yer alan konut, park, spor, kültürel ve belediye hizmet alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 665, 1006 parsel ve 790 ada 1 parselde yer alan konut, park, spor, kültürel ve belediye hizmet alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 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 ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~
Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

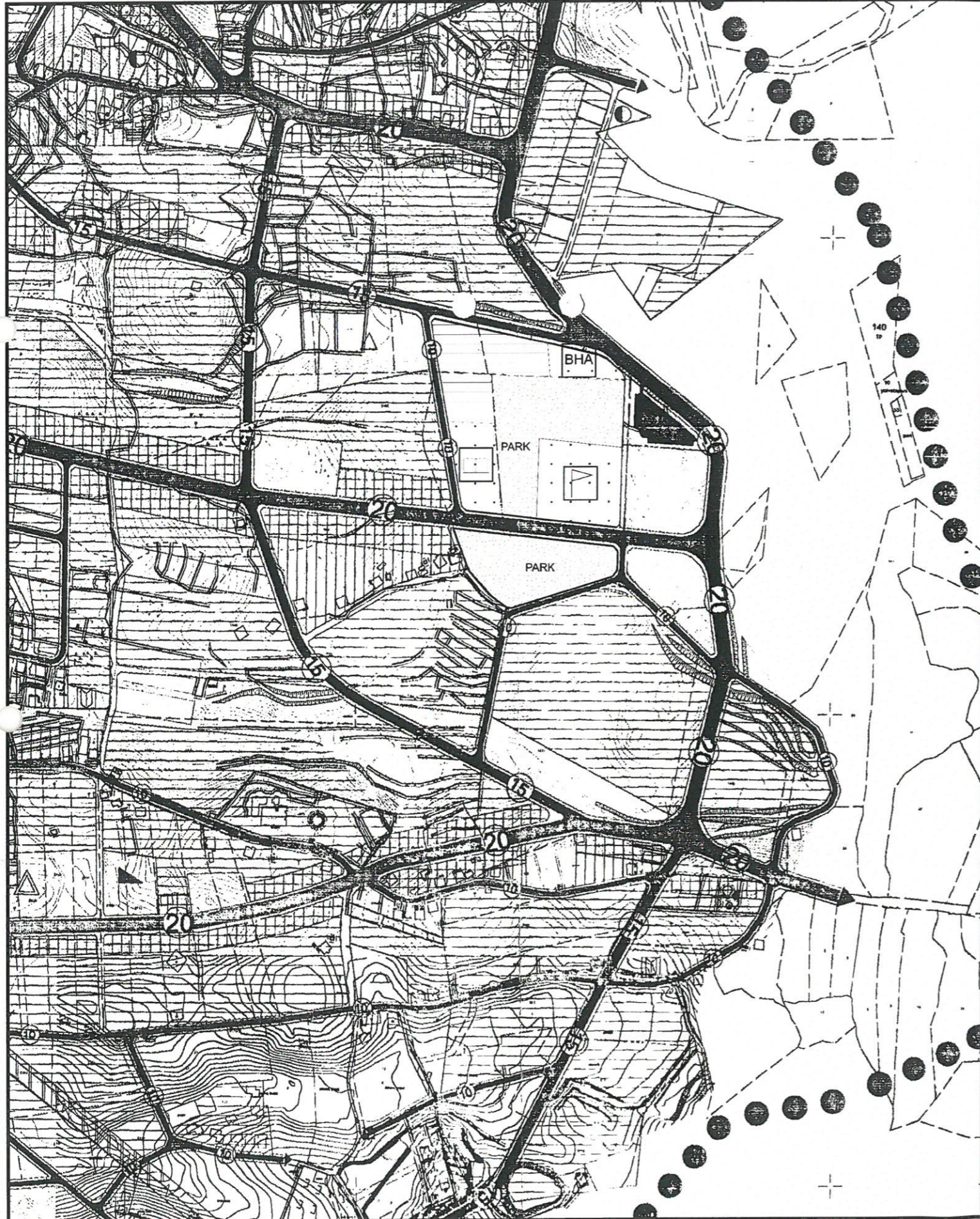

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

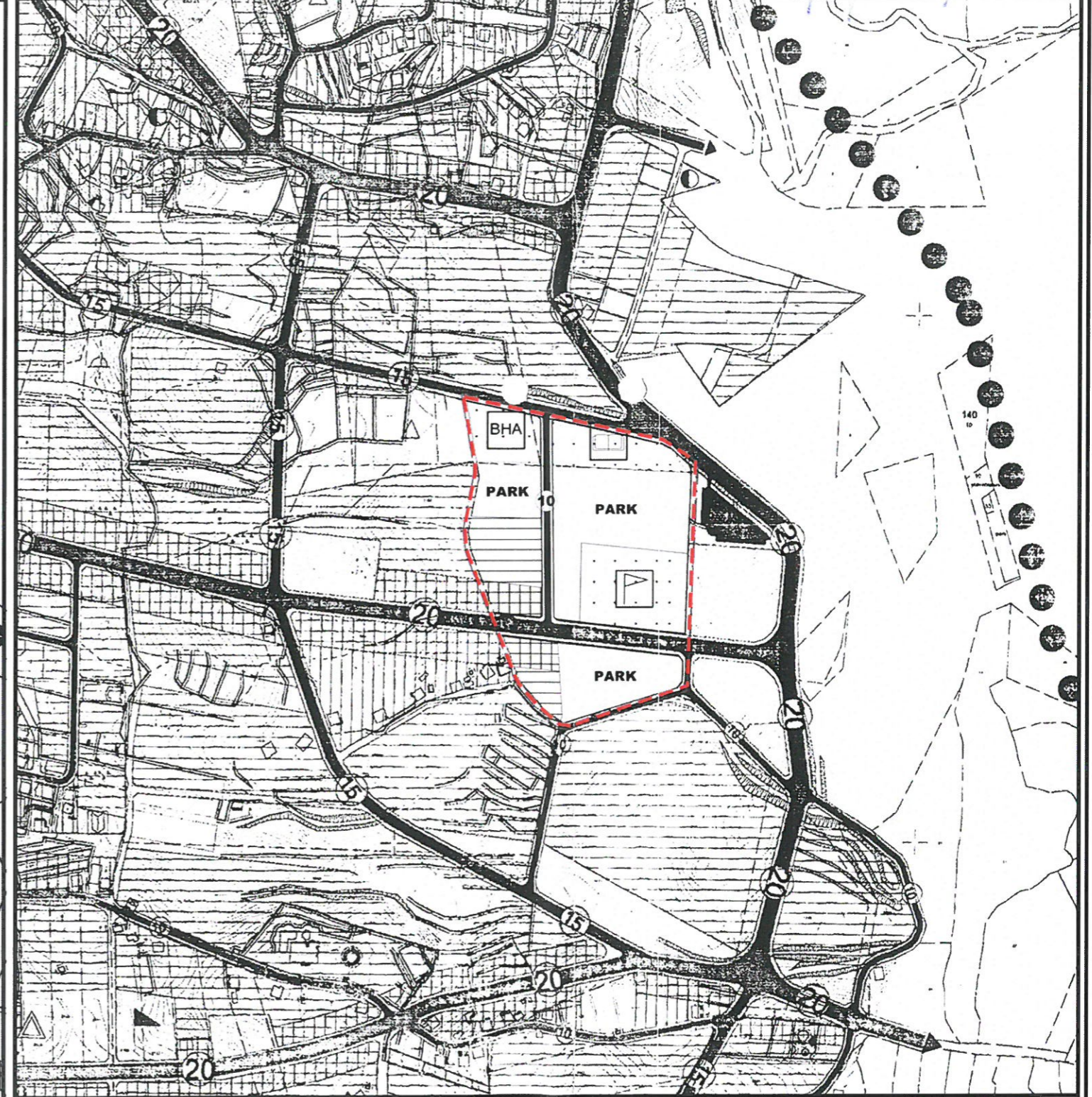
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ -ALANYA İLÇESİ-Oba MAHALLESİ
665, 790/1 VE 1006 NOLU PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: O28D-22A




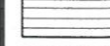
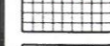
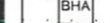
MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK)
-  KONUT + TİCARET ALANI
-  BELEDİYE HİZMET ALANI

-  KÜLTÜREL TESİS ALANI
-  SPOR TESİSLERİ ALANI
-  PARK
-  TAŞIT YOLU

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-ALANYA İLÇESİ-Oba MAHALLESİ
665, 790/1 VE 1006 NOLU PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya Alanya İlçesi Oba mahallesi sınırları içerisinde O28D-22A nolu Nazım İmar Planı paftasında yer alan yaklaşık 5.06 hektar büyüklüğündeki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği işini kapsamaktadır(Şekil 1).



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya İlçesi Oba Mahallesi'nde bulunan 516, 1009, 1045, 665, 1006, 790/1 ve 2963 nolu parselleri kapsayan 3 ayrı bölgede bütüncül olarak sosyal donatı alanları büyüklükleri/oranları değişmeyecek şekilde 2963 nolu parselde "Sağlık Tesis Alanı (Onkoloji Merkezi)" önerilmesini amaçlayan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu işe ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.10.2022 tarih ve 893 sayılı meclis kararı ile onaylanmış, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Alanya Belediye Meclisinin 06.12.2022 tarih 784 sayılı meclis kararı ile onanmış, 09.01.2023 tarihli Antalya Büyükşehir Belediyesinin meclisinde görüşülerek komisyona havale edilmiştir. Bu süreç içerisinde Alanya Belediyesinin 25.01.2023 tarih 3823 sayılı yazısı ile 665 nolu parselin bulunduğu bölgede gelen talep üzerine plan değişikliği yapılarak, bu alanın yeniden düzenlenerek değerlendirilmesi istenmiştir.

Bu sebeple hazırlanan imar planı değişikliği Alanya İlçesi Oba Mahallesi'nde bulunan 665, 790/1 ve 1006 nolu parselleri kapsamakta olup; bütüncül olarak sosyal donatı alanları büyüklükleri/oranları değişmeyecek şekilde plan değişikliği yapılmasını amaçlanmaktadır.

RS

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

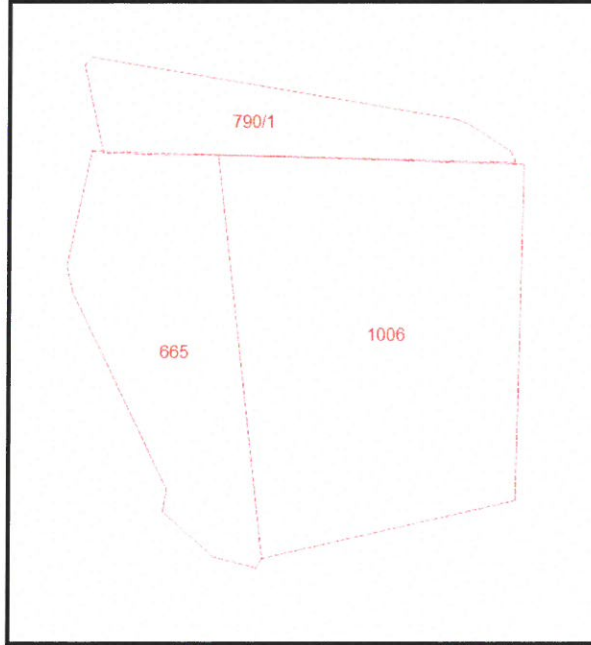
Planlama alanı şahıs mülkiyetinde bulunan 14264 m² büyüklüğündeki 665 nolu parsel, maliye hazinesi mülkiyetinde bulunan 29333 m² büyüklüğündeki 1006 nolu parsel ve şahıs mülkiyetinde bulunan 7432 m² büyüklüğündeki 790 ada 1 nolu parselden oluşmaktadır.

2022 onaylı mevcut imar planında 665 nolu parselin bir kısmı kültürel tesis alanında, bir kısmı konut alanında ve bir kısmı da park ve yolda kalmaktadır. 1006 nolu parselin bir kısmı spor alanı, bir kısmı da park ve yolda kalmaktadır. 790 ada 1 nolu parsel ise mevcut imar planında belediye hizmet alanı ve konut alanında kalmaktadır. Söz konusu parseller mevcut durumda hafif eğimli boş arazi şeklindedir. 790 ada 1 nolu parselin olduğu yer mevcut durumda meyve bahçesi olarak kullanılmaktadır. 665 ve 1006 nolu parselin güneyi çalılık, kayalık, eğimli bir arazidir, kuzeyi ise ağaçlık alandır.

Plan değişikliği yapılan alanda kalan parsel no, büyüklük ve mülkiyet durumlarına ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmektedir.

665 NOLU PARSEL	14264 M ²	ŞAHIS
790 ADA 1 NOLU PARSEL	7432 M ²	ŞAHIS
1006 NOLU PARSEL	29333 M ²	MALİYE HAZİNESİ

Planlama alanında yalnızca 790 ada 1 nolu parselde imar uygulaması yapılmış olup, diğer parsellerde herhangi bir imar uygulaması bulunmamaktadır. Planlama alanının kadastral durumu Şekil 2'de gösterilmiştir.



Şekil 2: Planlama Alanı Kadastral Durumu

4. KURUM GÖRÜŞÜ

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.10.2022 tarih ve 893 sayılı meclis kararı ile onaylanan Plan Değişikliği işi için kurum görüşleri alınmış olduğundan, söz konusu Plan Değişikliği için yeniden kurum görüşü alınmasına ihtiyaç duyulmamıştır. Ancak Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25.01.2023 tarih ve 3823 sayılı yazısında 665 nolu parseli kapsayan alanda plan değişikliği yapılarak, yeniden düzenlenerek değerlendirilmesi istenmiştir.

B)

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 10.10.2022 tarih ve 893 sayılı meclis kararı ile onaylanan ve 516, 1009, 1045, 665, 1006, 790/1 ve 2963 nolu parselleri kapsayan Plan Değişikliği ile , Sağlık İl Müdürlüğü, Maliye Hazinesi ve Alanya Belediyesi ile gerekli görüşmeler yapılmıştır.

1-İl ve İlçeye acil ihtiyaç olan Onkoloji Merkezi amaçlı Sağlık Tesis Alanının kazandırılması, bu amaçla Oba Mahallesinde imar planında farklı bölgelerde ayrılan sağlık tesis alanlarının büyük bir kısmının kaldırılması, kaldırılan ya da azaltılan sağlık tesis alanları ihtiyacını mevcut hastane alanının yanında olan 2963 nolu parselin bulunduğu bölgede tamamlamak, konumlandırmak

2- 665 nolu parselde zayıt oranının çok fazla olması sebebiyle uygulamaya dönük sıkıntı yaşanmaması adına güneyde parka dönüştürülen konut alanının bir kısmını bu kısımda ayırmak

3-“Sosyal donatı alanı dengesini aynı şekliyle korumak” ilkesinden yola çıkarak söz konusu 3 ayrı bölgede ancak bütüncül olarak İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinin 2.Bölgesinde yer alan 665, 790/1 ve 1006 nolu parselleri kapsayan bölgede hazırlanan imar planı değişikliği ile sosyal donatı alanlarından oluşan imar adasının yine büyük bir kısmında sosyal donatı alanları önerilmiş, 3942 m² büyüklüğünde kültür tesis alanı, 21129 m² büyüklüğünde park alanı, 7593 m² büyüklüğünde spor alanı, 2190 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı ve 8421 m² büyüklüğünde konut alanı önerilmiştir. Ancak bu adanın güneyindeki 8412 m² büyüklüğündeki zemin katı ticaret olan konut alanı ise park alanına dönüştürülmüştür. 665 nolu parselde zayıt oranı çok yüksektir. İmar uygulamasında sıkıntı yaşamamak adına, bu alanın güneyindeki konut alanı park alanına dönüştürülmüş, kaldırılan konut alanının bir kısmı 665 nolu parselde, bir kısmı da 790/1 nolu parselde ayrılmıştır. Konut alanının yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu alandaki Sağlık Tesis Alanı bölgeden kaldırılmış, Belediye Hizmet Alanı 790 ada 1 nolu parselin olduğu kısma kaydırılmış, Kültürel Tesis Alanı ve Spor Alanı ise aynı konumda bırakılmıştır. Bu bölgedeki sosyal donatı alanlarında alt ölçekli 1/1000 uygulama imar planlarında çevre yapılanma koşulları ile uyumlu olan E=0.80 Yençok=12.50 m olacak şekilde yapılanma koşulları önerilmiştir.

Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 25.01.2023 tarih ve 3823 sayılı yazısına istinaden hazırlanan plan değişikliği ile;

-Mevcut imar planında 665 nolu parselin batısından geçen 10 m genişliğindeki yol kaldırılmış, 1006 ve 665 nolu parsellerin ortasından yeni bir 10 m genişliğinde taşıt yolu önerilmiş, bu yol güneyde 20 m, kuzeyde 15 m genişliğindeki taşıt yollarına doğru devam ettirilmiştir.

-Mevcut imar planındaki Spor Tesisleri Alanının formu ve büyüklüğü az da olsa büyütülerek değiştirilmemiştir.

-Mevcut imar planında kuzeydoğusunda yer alan belediye hizmet alanı; alanın kuzeybatısına alınarak, batısındaki okul alanı ile arasına 10 m genişliğinde yaya yolu önerilecek şekilde konumlandırılmıştır.

-Mevcut imar planında alanın güneyinde bulunan park alanının 665 nolu parsel sınırları içinde kalan kısmı konut+ticaret olarak önerilmiş, kuzeyde mevcut imar planındaki konut alanı kaldırılmıştır. Kaldırılan park alanı 665 nolu parselin kuzeyinde yüksek eğimli olan kısımda eşdeğer büyüklükte olacak şekilde ayrılmıştır.

-Mevcut imar planında 665 nolu parselin içerisinde yer alan kültürel tesis alanı, 790 ada 1 nolu parselin bulunduğu bölgeye yaklaşık aynı büyüklükte olacak şekilde kuzeye kaydırılmıştır.

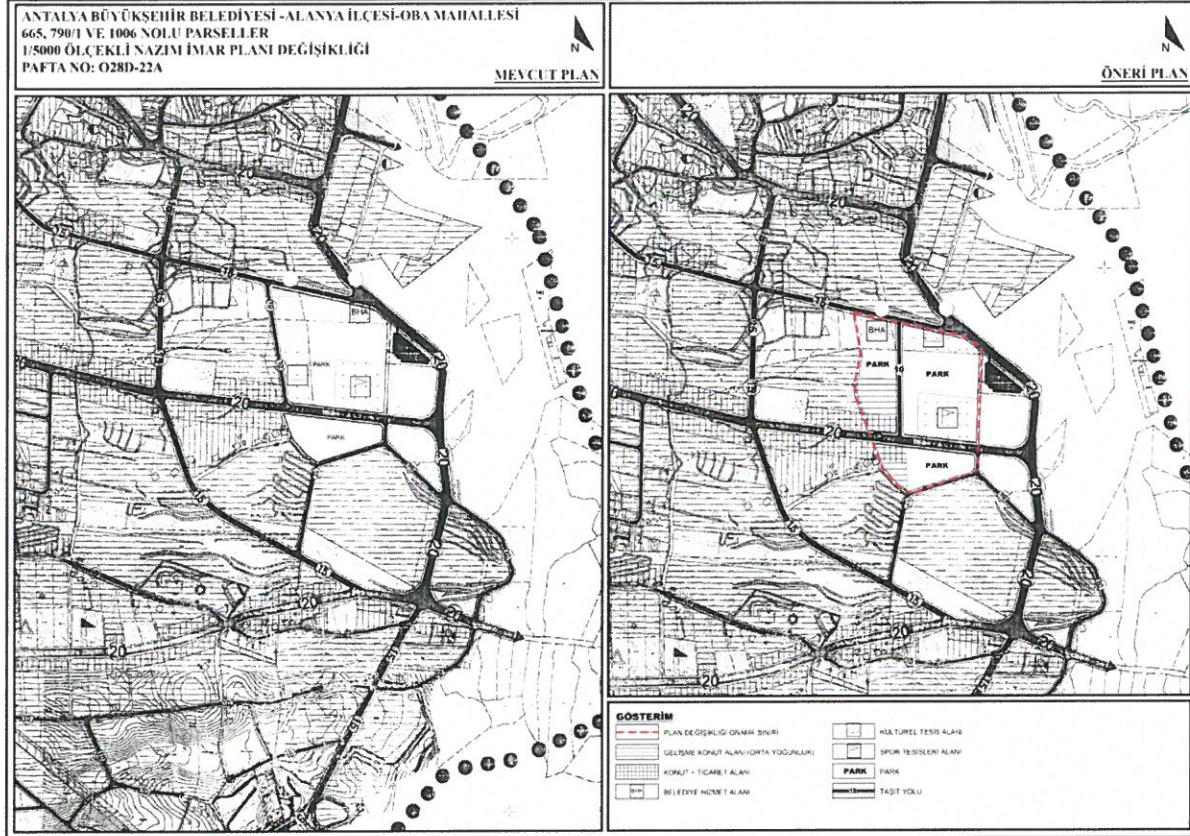
B



ALAN KULLANIMI	MEVCUT DURUM	ÖNERİ DURUM
KONUT ALANI	9730 m ²	8484 m ²
BELEDİYE HİZMET ALANI	2190 m ²	2621 m ²
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3939 m ²	3948 m ²
SPOR ALANI	7592 m ²	7730 m ²
PARK ALANI	21100 m ²	21100 m ²
YOLLAR	6009 m ²	6677 m ²
TOPLAM	50560 m²	50560 m²

Tablo 1: Mevcut-Öneri Plan Değişikliği Alan Dökümü (1/1000 ölçek detayında)

Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi; planlama alanında konut alanı büyüklüğü azalmış olup, sosyal donatı alanları genel olarak artış göstermiştir.



Şekil 3: Mevcut-Öneri

Saygılarımla arz ederim.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 661 Sok.
Beyaz Apt.No:5 Kat: D:1 Karapınar - ANTALYA
Dışariye V.D.302 080 2120
Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com

Berrin YILMAZHAN

Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Öge Sicil No: 1030

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 K7MZVCGZ	MD Tarihi: 18.08.2022 Proje Kayıt No: 07-2022-228 Üye: FUNDA YÖRÜK (2560)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescillenmiş bulunduğu, söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir meslek kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	



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 :665, 1006, 790 ada 1 parsel
Alan :5.06 ha
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 665, 1006 parsel ve 790 ada 1 parselde yer alan konut, park, spor, kültürel ve belediye hizmet alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parsellere ilişkin planlama süreci incelendiğinde; Sağlık İl Müdürlüğü'nün 02.09.2022 tarih ve 1512 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen 516, 1009, 1045, 665, 1006, 790 ada 1 parsel ve 2963 parselleri kapsayan 3 ayrı bölgede bütüncül olarak sosyal donatı alanları büyüklükleri ve oranları değişmeyecek şekilde 2963 parselde "Sağlık Tesis Alanı" planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.10.2022 tarih ve 893 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 06.12.2022 tarih ve 784 sayılı kararı ile uygun bulunup Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Alanya Belediye Başkanlığı'nın 25.01.2023 tarih ve 3823 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bir kısmında düzenleme talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu düzenleme 1/5000 ölçekli nazım imar planını etkilediğinden Sağlık İl Müdürlüğü'nün 03.03.2023 tarih ve 210599603 sayılı yazısıyla 665, 1006 parsel ve 790 ada 1 parsellerin bulunduğu alanda yer alan konut, spor, kültürel tesis, belediye hizmet alanı, park ve yolda 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.14.03.2023

Hülya CALLAK
Şehir Plançısı

Menekşe AİKAN
Planlama Şube Müdür V.

