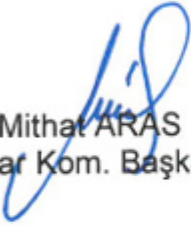




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:30.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye sınırları içerisinde Karakocalı Mahallesi 101 Ada 1 parseldeki ibadet alanının park alanına, Oba Mahallesi 665 Ada 2 parselin doğusundaki park alanının ise ibadet alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye sınırları içerisinde Karakocalı Mahallesi 101 Ada 1 parseldeki ibadet alanının park alanına, Oba Mahallesi 665 Ada 2 parselin doğusundaki park alanının ise ibadet alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

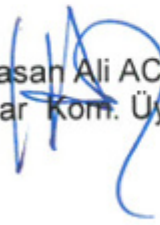

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan-Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

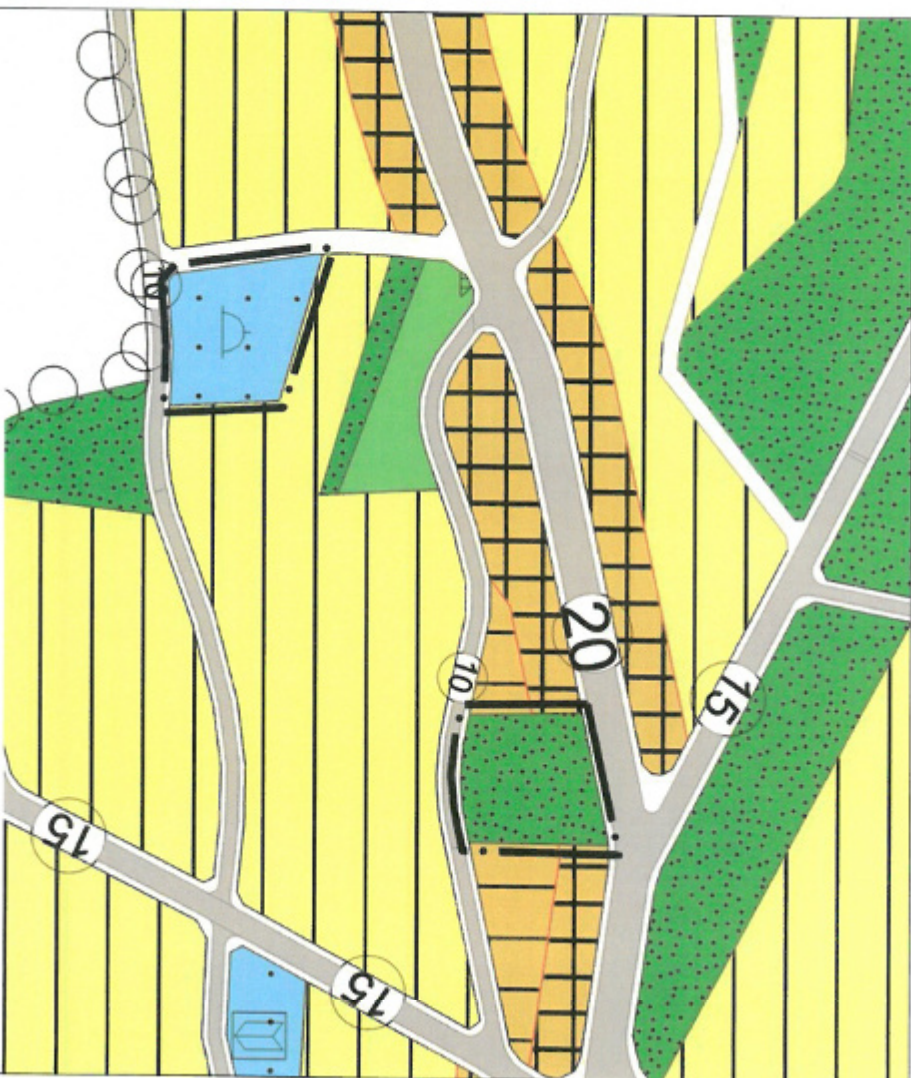

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 665 Ada 2 Parselin Doğusundaki Park Alanı
ile Karakocacı Mahallesi 101 Ada 1 Parselde Bulunan Cami Alanına İlişkin
Meri Nazım İmar Planı



Ada / Parsel No :
Pafta No : 19-N

MEVCUT PLAN



LEJANT

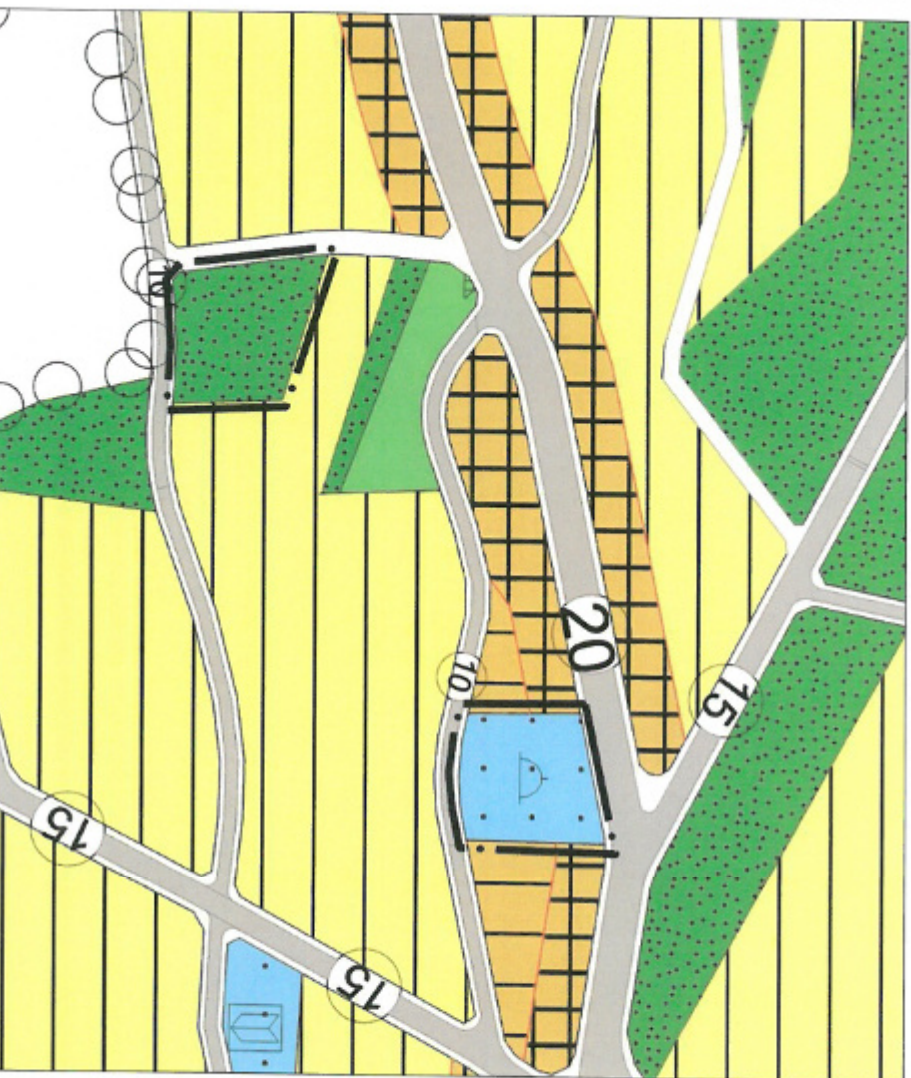
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBADET ALANI
- PARK ALANI

Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 665 Ada 2 Parselin Doğusundaki Park Alanı
ile Karakocacı Mahallesi 101 Ada 1 Parselde Bulunan Cami Alanına İlişkin
Nazım İmar Planı Değişikliği



Ada / Parsel No :
Pafta No : 19-N

ÖNERİ PLAN



LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBADET ALANI
- PARK ALANI

**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
665 ADA 2 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ PARK ALANI İLE
KARAKOCALI MAHALLESİ 101 ADA 1 PARSELDE
BULUNAN CAMİ ALANINA İLİŞKİN**

**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.GİRİŞ

Bu plan açıklama raporu; Antalya ili Alanya ilçesi Oba Mahallesi sınırları içerisindeki 665 ada 2 parselin doğusunda bulunan park alanı ile Karakocalı Mahallesi 101 ada 1 parselde yer alan cami alanının yerinin değiştirilmesine ilişkin olarak nazım imar planı değişikliği teklifi kapsamında hazırlanmıştır.

1.1.Planlama Alanının Tanımı

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi Oba Mahallesi sınırları ile Oba Mahallesi'nin sınırdışı olan Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve 0,7 hektar alanı kapsamakta olup Meri Oba/Alanya (Antalya) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın 19N pafta sınırı içerisinde bulunmaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2). Sözü edilen plan değişikliği teklifine konu alan; iki farklı sınırla belirlenmiş olup imar planı değişikliğine konu sınırlardan biri Acınar Caddesi'ne cepheliyken; söz konusu plan değişikliği teklifine konu diğer sınır ise Ak Mezarlık Caddesi'nin batısında, Waldorf Okulları'nın ise kuzeybatısında yer almaktadır (Şekil.2).



Şekil.1 Planlama Alanı Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil.2 Planlama Alanı Yakından Uydu Görüntüsü

1.2.Plan Değişikliğinin Gerekçesi ve Amacı

Nazım imar planı değişikliği teklifi Oba Mahallesi sınırları içerisindeki 665 ada 2 parselin doğusunda bulunan park alanı ile Oba Mahallesi sınırları dışındaki Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde ve sözü edilen park alanının güneybatısında bulunan 101 ada 1 parselde yer alan ibadet alanının yerinin değiştirilmesine yönelik olarak gündeme gelmiştir.

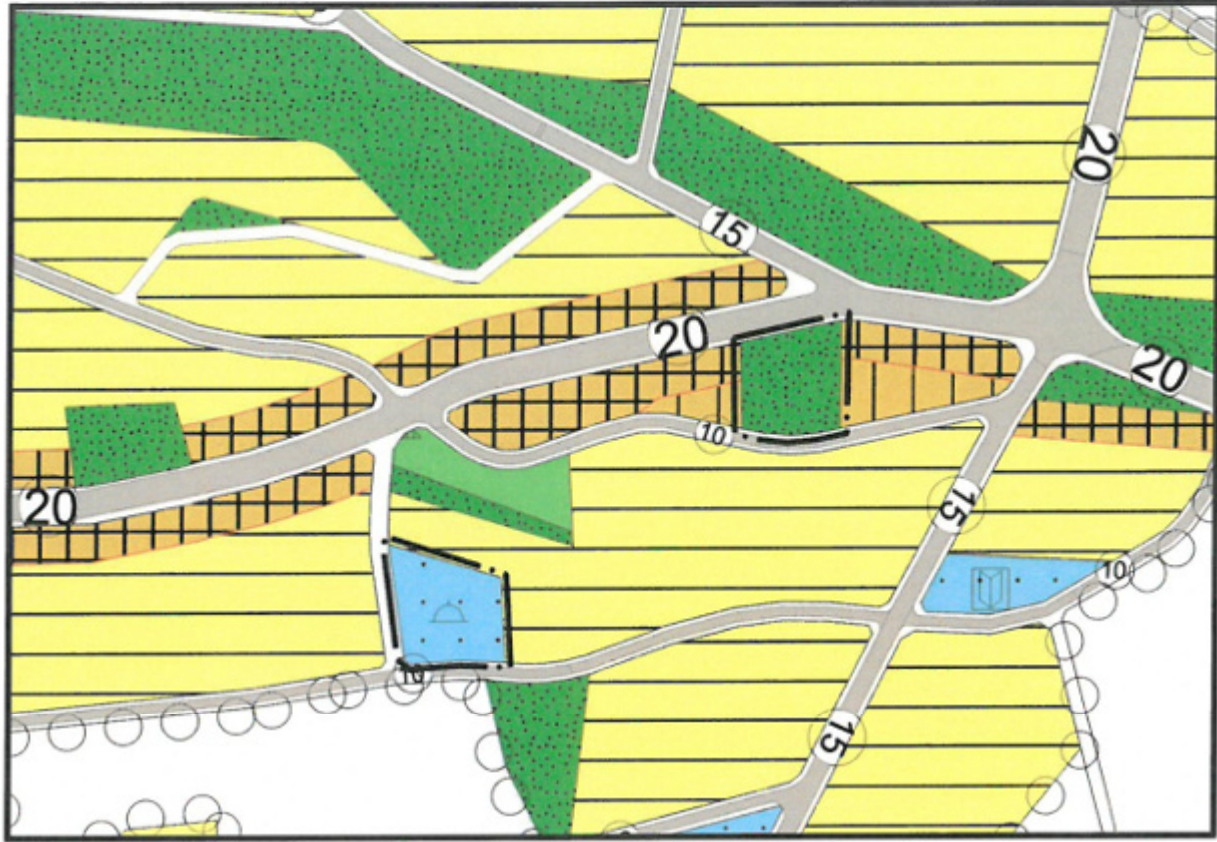
Söz konusu plan değişikliği teklifi kapsamında arazide yapılan inceleme sonrası, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve meri nazım imar planında 665 ada 2 parselin doğusunda olması planlanan park alanının bulunduğu topoğrafyanın, yine söz konusu meri nazım imar planında Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 101 ada 1 parselde olması planlanan ibadet alanının bulunduğu topoğrafyaya göre nispeten daha düzgün olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanında; meri nazım imar planında plan değişikliği teklifine konu park alanının 20m genişliğindeki yola cepheli olması; buna karşın yine plan değişikliği teklifine konu ibadet alanının 10m genişliğindeki yola cepheli olması meri nazım imar planındaki park alanının bulunduğu konumun mahalle içerisinde daha merkezi ve erişimi daha kolay bir konumda olduğunun göstergesi niteliğindedir (Şekil.3). Bu duruma ek olarak; meri nazım imar planında plan değişikliği teklifine konu park alanının cepheli olduğu 20m genişliğindeki yolun kuzeyinde geniş alanlara sahip farklı park alanlarının olması; ancak yine meri nazım imar planında söz konusu ibadet alanının bulunduğu çevrede park alanının plan değişikliği teklifine konu park alanının bulunduğu çevreye göre nispeten daha az olması da plan değişikliği teklifinin konu alanlar içerisinde güneyde daha çok park alanına ihtiyaç olduğunun göstergesi niteliğinde olup plan değişikliği teklifinin gündeme gelmesine neden olan farklı bir gerekçeyi de oluşturmuştur (Şekil.3).

Bu bağlamda; söz konusu gerekçeler göz önüne alınarak meri nazım imar planında bahsi geçen park alanı ile ibadet alanının yerinin değiştirilmesine yönelik nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmış olup ibadet alanının mahalle içerisinde daha merkezi ve erişimi daha kolay bir konumda olması sağlanırken park alanının ise mahallenin daha ihtiyacı olan bir noktada planlanması amaçlanmıştır.

2.OBA MAHALLESİ MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu plan değişiklik sınırı içerisinde; ibadet alanı, park alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı, konut altı ticaret alanı ve orta yoğunluklu mevcut konut alanı fonksiyonları bulunmaktadır (Şekil.3). Söz konusu imar planı değişikliği kapsamında orta yoğunluklu gelişme konut alanı, konut altı ticaret alanı ve orta yoğunluklu mevcut konut alanlarında m²'lerinde bir değişime neden olacak herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yalnızca park alanı ile ibadet alanı yeri değiştirilmiştir (Şekil.6).

Söz konusu değişiklik kapsamında park alanı ve ibadet alanına ait meri nazım imar planındaki m²'ler ise Tablo.1'de gösterildiği gibi dağılım göstermektedir.



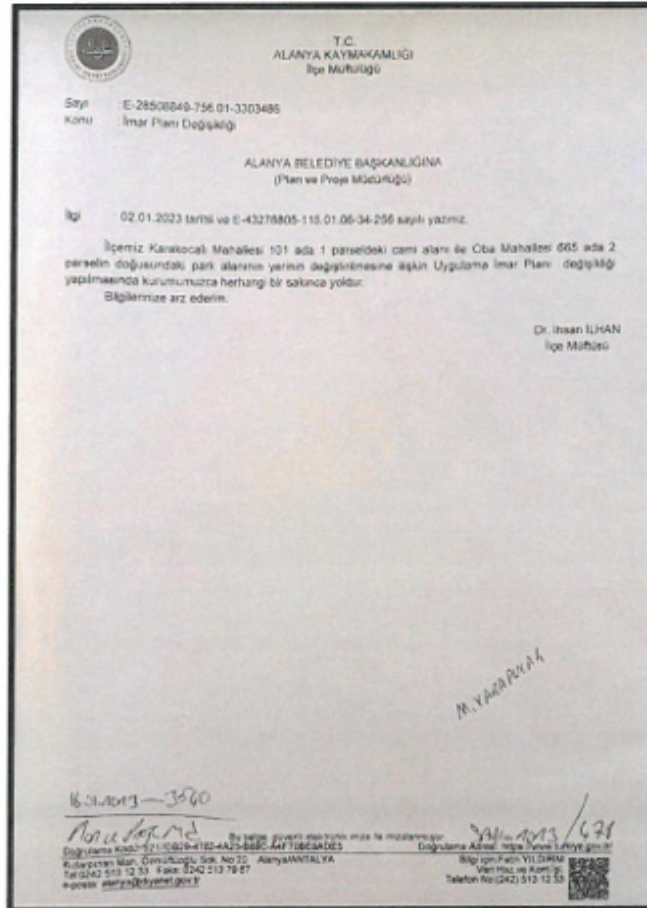
Şekil.3 Oba Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.OBA MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ili Alanya ilçesi, Oba Mahallesi ve Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Meri Oba/Alanya (Antalya) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın 19N pafta sınırı içerisinde bulunmaktadır.

Oba Mahallesi sınırları içerisindeki 665 ada 2 parselin doğusunda bulunan park alanı ile Oba Mahallesi'nin sınırdaşı olan Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde ve sözü edilen park alanının güneybatısında bulunan 101 ada 1 parselde yer alan ibadet alanının yerinin değiştirilmesine yönelik olarak gündeme gelen plan değişikliği teklifinin gerekçesi ve amacında da belirtildiği gibi ele alınan nazım imar planı değişikliği teklifinin gündeme gelmesine neden olan birden fazla gerekçe söz konusudur. Söz konusu gerekçelerden biri Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 665 ada 2 parselin doğusunda bulunan park alanının konumu itibariyle Karakocalı Mahallesi'nin sınırları içerisinde bulunan 101 ada 1 parsel içerisinde olması planlanan ibadet alanına göre meri nazım imar planında mahalle içerisinde daha merkezi ve erişimi daha kolay bir konumda bulunmasıdır. Bir diğer plan değişikliği teklifinin gerekçesi ise meri nazım imar planında söz konusu park alanının kuzeyinde geniş park alanlarının planlanmış olmasına karşın; plan değişikliği teklifine konu meri nazım imar planındaki ibadet alanının

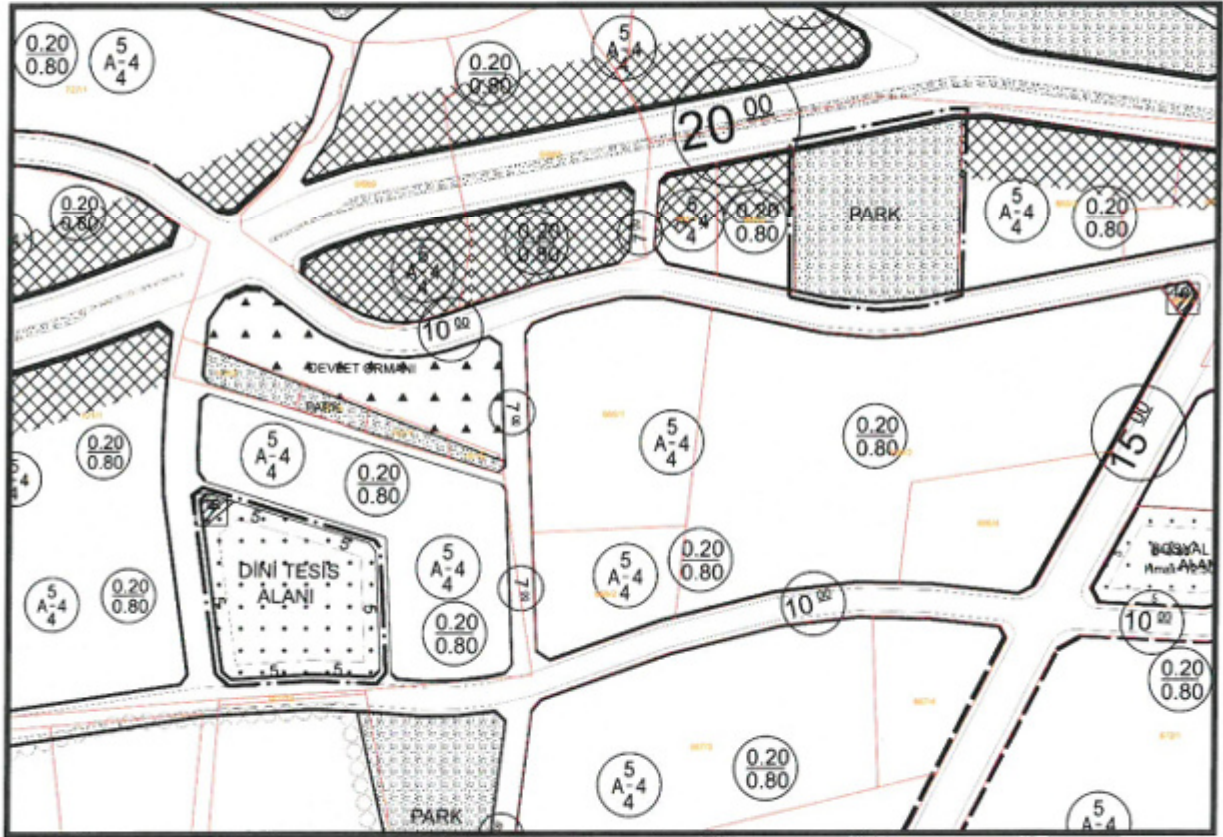
bulduğu çevrede park alanına nispeten daha çok ihtiyaç olduğunun anlaşılmasıdır (Şekil.3). Bütün bunlara ek olarak arazide yapılan inceleme sonrası, meri nazım imar planında olması planlanan park alanının bulunduğu topoğrafyanın, plan değişikliği teklifine konu ibadet alanının bulunduğu topoğrafyaya göre nispeten daha düzgün olduğunun tespit edilmesi de plan değişikliği teklifinin gündeme gelmesine neden olan bir başka gerekçe olarak belirtilmiştir. Bu bağlamda; söz konusu gerekçeler göz önüne alınarak meri nazım imar planında da değişiklik yapılmasına karar verilmiş; bu doğrultuda öncelikle Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından Alanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 'ne 02.01.2023 tarihli 34-256 Sayılı üst yazıyla söz konusu nazım imar planı değişikliği teklifi için görüş sorulmuştur. Üst yazıya ilişkin Alanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü tarafından Alanya Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'ne gönderilen 16.01.2023 tarihli ve 3303486 Sayılı üst yazıda ise bahsi geçen imar planı değişikliği teklifinin yapılmasında bir sakınca olmadığı belirtilmiştir (Şekil.4).



Şekil.4 Alanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nden Gelen Üst Yazı

Gerekçeler ve Alanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü'nden gelen üst yazı da göz önüne alınarak nazım imar planı değişikliği teklifi kapsamında Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 665 ada 2 parselin doğusunda olması planlanan park alanı ile Oba Mahallesi'nin sınırdışı Karakocalı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve 101 ada 1 parselde olması planlanan ibadet alanının yerleri değiştirilmiştir. Ancak, yapılan inceleme sonrası söz konusu

meri nazım imar planında ibadet alanının sahip olduğu m^2 ile park alanının sahip olduğu m^2 'nin aynı büyüklükte olmadığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla iki fonksiyon kapsamında yapılan nazım imar planı değişikliği teklifi sonrası ibadet alanının sahip olduğu m^2 azalırken; park alanının m^2 sinde artış meydana gelmiştir (Tablo.1). Ancak, bu durumun Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26'nın 2. fıkrasında "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz" ibaresine aykırılık gösterdiği saptanmış olup bahsi geçen meri nazım imar planına ait meri uygulama imar planı da incelenmiştir. Yapılan inceleme sonrası meri nazım imar planında ibadet alanı olarak tanımlı alan içerisinde meri uygulama imar planında trafo alanının olduğu ve meri nazım imar planında bu alanın ibadet alanı içerisinde gösterildiği anlaşılmıştır (Şekil.5).



Şekil.5 Oba Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

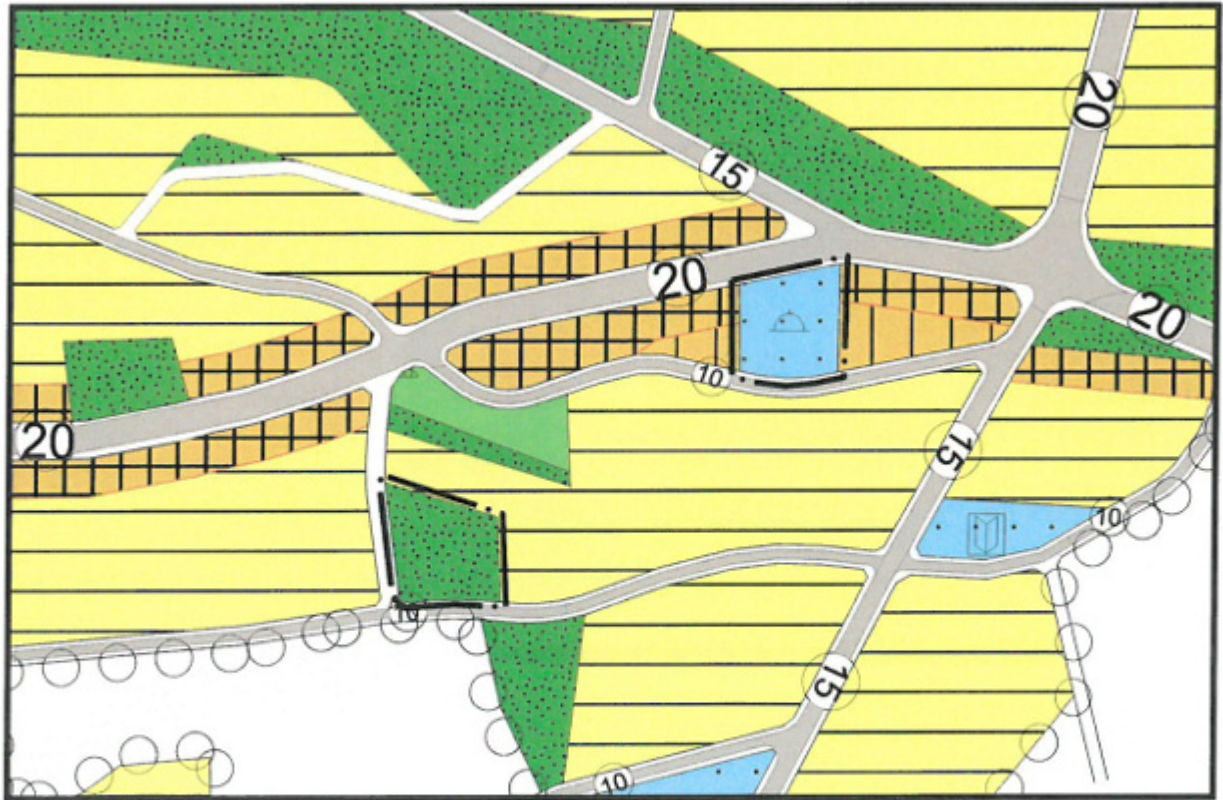
Meri nazım imar planında gösterilmeyen trafo alanı, meri uygulama imar planında yer aldığı için meri uygulama imar planında söz konusu park alanının sahip olduğu m^2 'nin bahsi geçen ibadet alanından daha büyük olduğu tespit edilmiş olup imar plan değişikliği teklifi sonrası uygulama imar planında iki kullanım fonksiyonun alanlarında değişiklik yaşanmayacağı saptanmıştır. Bu bağlamda; hem meri uygulama imar planına göre iki kullanım fonksiyonunun m^2 'lerinde azalma yaşanmayacağına anlaşılmıştır, hem de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 7'nin d fıkrasında belirtilen "Mekânsal strateji planları, çevre

düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.” ibaresinin göz önüne alınması sonucunda meri nazım imar planında yapılan plan değişikliği teklifinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 26’nın 2. fıkrasına aykırılık göstermeyeceği ortaya konmuştur.

Sonuç olarak hazırlanan nazım imar planı değişikliği teklifinin gerekçesi ve amacı ile Alanya Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü’nün görüşü doğrultusunda imar planı değişikliği teklifi yapılmıştır. Nazım imar planı değişikliği teklifi sonrası fonksiyon alanlarının m²’leri aşağıdaki Tablo.1’de gösterildiği gibi değişiklik göstermiştir.

Tablo.1 Oba Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
İbadet Alanı	2990,078	2832,256	-157,822
Park Alanı	2832,256	2990,078	+157,822
TOPLAM	5822,334	5822,334	0



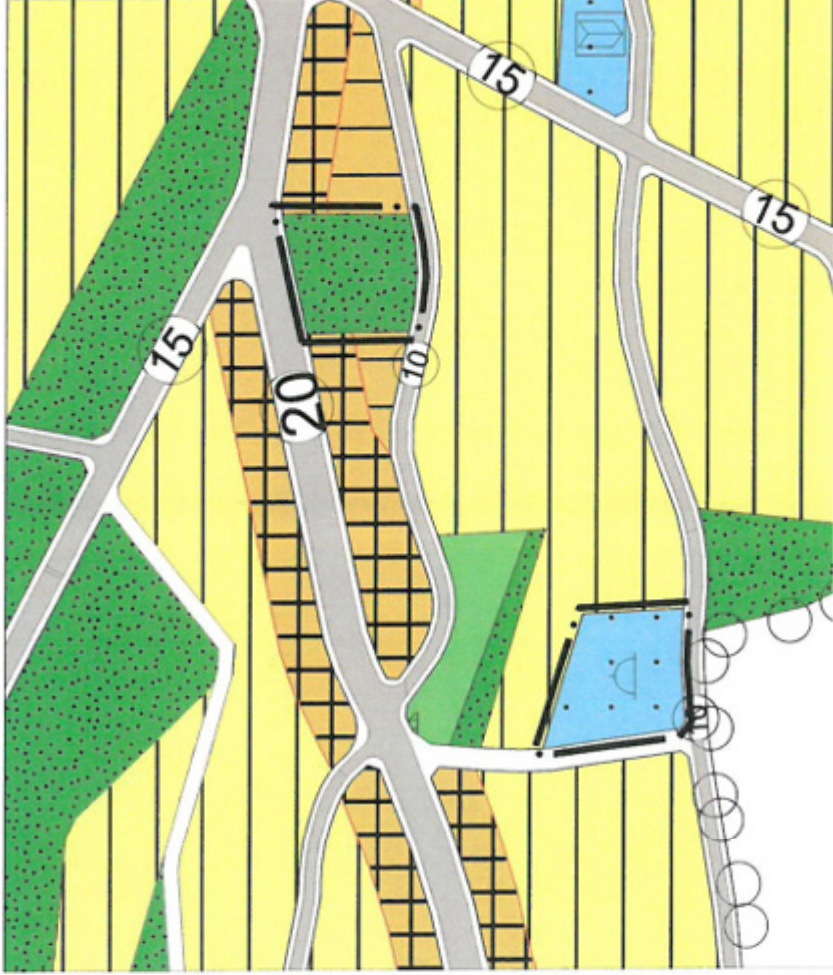
Şekil.6 Oba Mahallesi 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı

Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 665 Ada 2 Parselin Doğusundaki Park Alanı
ile Karakocacı Mahallesi 101 Ada 1 Parselde Bulunan Cami Alanına İlişkin
Meri Nazım İmar Planı

Ada / Parsel No :

Pafta No : 19-N

MEVCUT PLAN



LEJANT

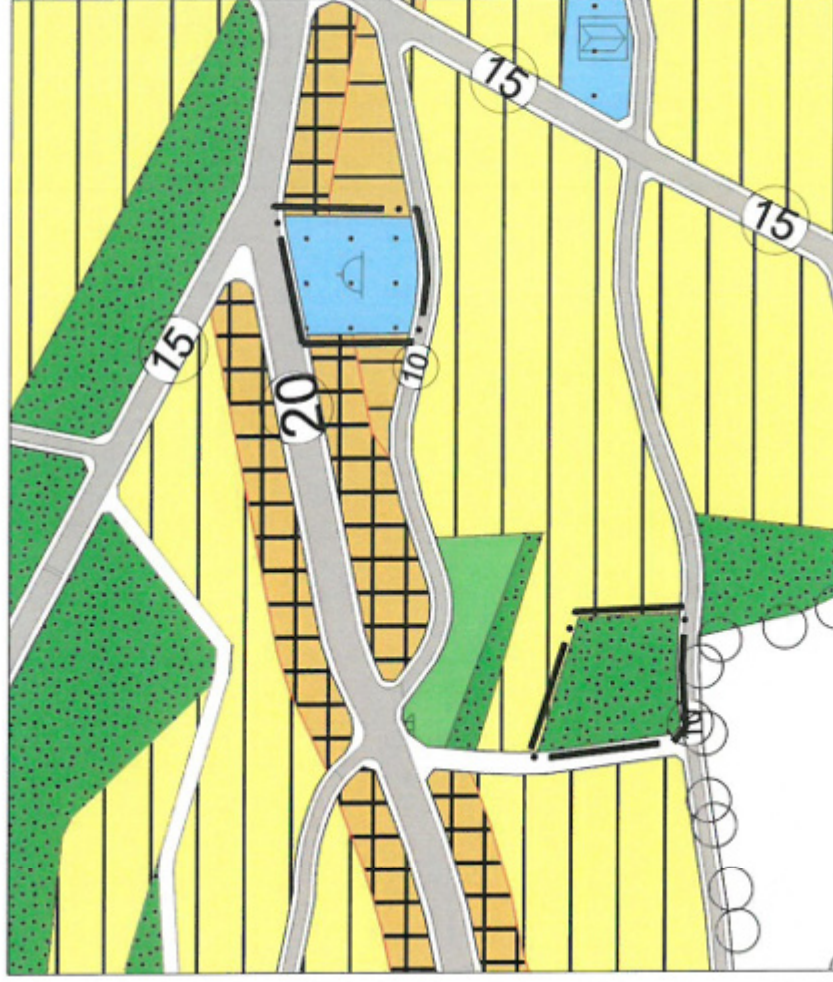
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBADET ALANI
- PARK ALANI

Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 665 Ada 2 Parselin Doğusundaki Park Alanı
ile Karakocacı Mahallesi 101 Ada 1 Parselde Bulunan Cami Alanına İlişkin
Nazım İmar Planı Değişikliği

Ada / Parsel No :

Pafta No : 19-N

ÖNERİ PLAN



LEJANT

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İBADET ALANI
- PARK ALANI

"Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 665 Ada 2 Parselin Doğusundaki Park Alanı İle Karakocalı Mahallesi 101 Ada 1 Parselde Bulunan Cami Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu" Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :



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 : Karakocalı, Oba Mahallesi
Ada/Parsel : 101 Ada 1 parsel ve 665 Ada 2 parselin doğusu
Ölçek : 1/5000
Alan : 5822 m²

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde Karakocalı Mahallesi 101 Ada 1 parseldeki ibadet alanının park alanına, Oba Mahallesi 665 Ada 2 parselin doğusundaki park alanının ise ibadet alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 75. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanı olarak planlıdır.

101 Ada 1 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında ibadet alanı olarak planlı olup; şahıs mülkiyetindedir. 665 ada 2 parselin doğusu ise 1/5000 ölçekli nazım imar planında park alanı olarak planlıdır. Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda park alanının konumunun ve topoğrafyasının cami alanı yapılmasının daha uygun olduğu belirtilmiştir. İlçe Müftülüğünün Bila tarih ve 3303486 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Plan açıklama raporunda alan kullanım m²'leri tabloda belirtilmiştir.

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
İbadet Alanı	2990,078	2832,256	-157,822
Park Alanı	2832,256	2990,078	+157,822
TOPLAM	5822,334	5822,334	0

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 20.03.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.