

77



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



Sayı : E-90852262-105.03-439779
Konu : Alanya Oba Mah. 723 Ada 2 ve 3 P. 1/5000
Ölçekli Nip Değişikliği

03.09.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Oba Mahallesi 723 ada 2 ve 3 parsellerin “Ticaret Alanı” ve “Konut Alanı”ndan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”na dönüştürülmesi ve parsellerin kuzeyinde bulunan 10 m’lik yolun yaya yolu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - 1/5000 ölç. NİP değişikliği- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b39426c3-55ef-484d-88bb-245eeea68d41

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



ALANYA BELEDİYESİ

ADAPARSEL NO: OBA 723 ADA 2 ve 3 PARSELLER

PAFTA NO: O28D-22A

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONU ALANI

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(ALANYA BELEDİYESİ)**

KONU: 723 ADA 2 ve 3 PARSELLER

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Alanya ilçesi Oba Mahallesi O28D-22A nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında bulunmaktadır.



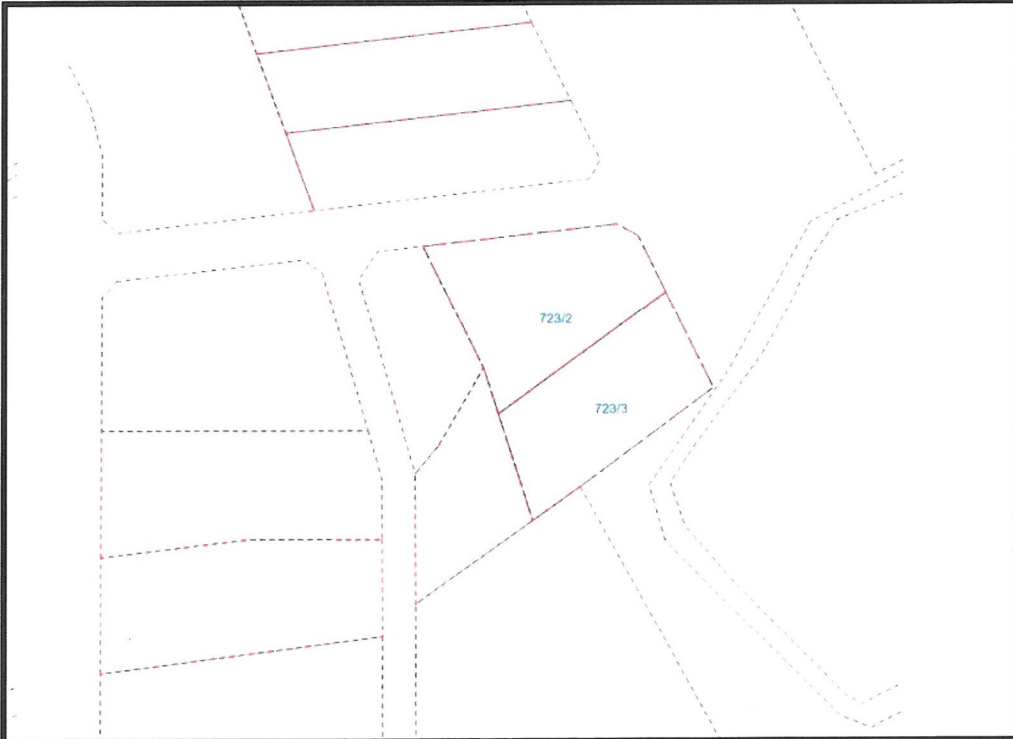
Şekil 1. Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda Ticaret Alanı ve Konut Alanı olarak planlı yaklaşık 2123,25 m² büyüklüğündeki 723 ada 2 ve 3 parsellerin "Akaryakıt Ve Servis İstasyonu olarak ve parsellerin kuzeyinde bulunan 10m lik yolun yaya yolu olarak yeniden düzenlenerek planlanmasını sağlamaktır. Söz konusu parsel, 50 metre genişliğindeki çevre yoluna cephelidir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

723 ada 2 ve 3 parseller, Alanya ilçesi Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

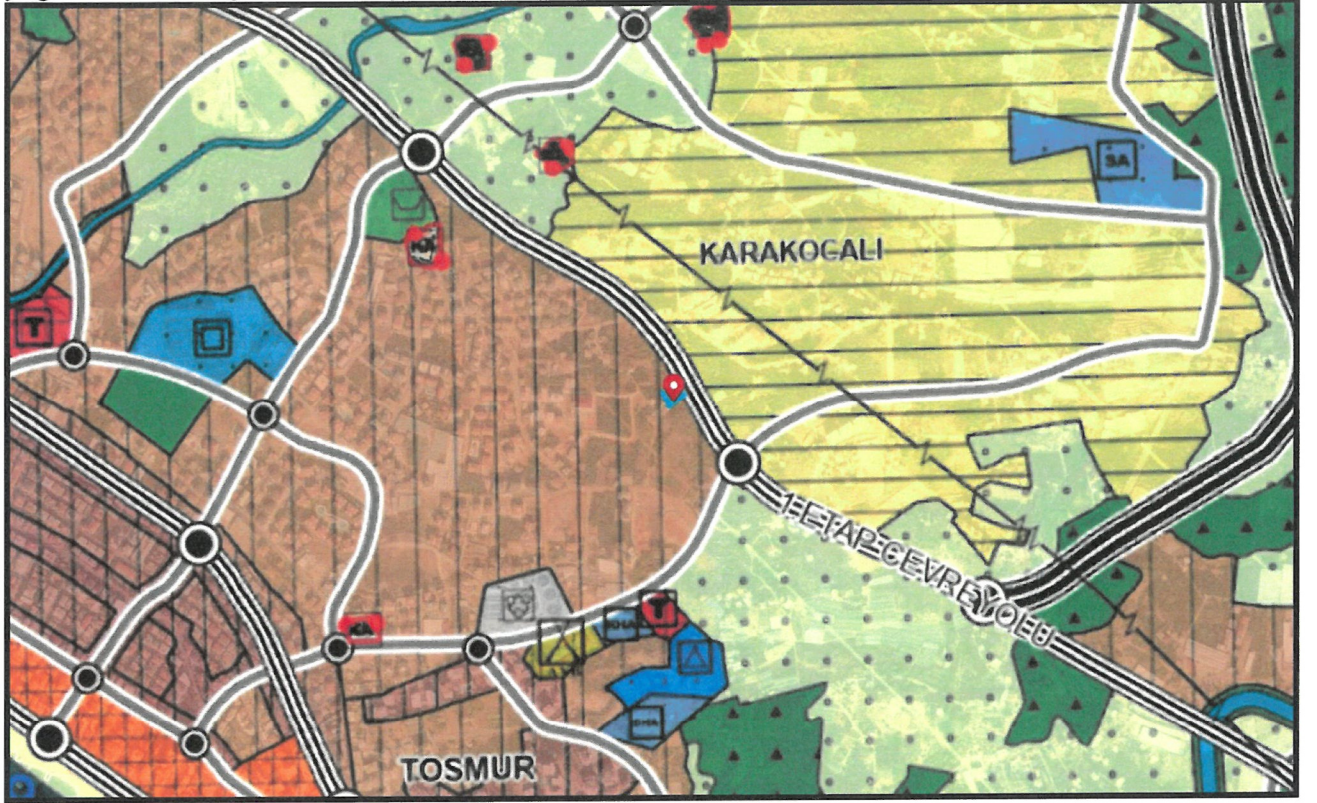


Şekil 2. Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

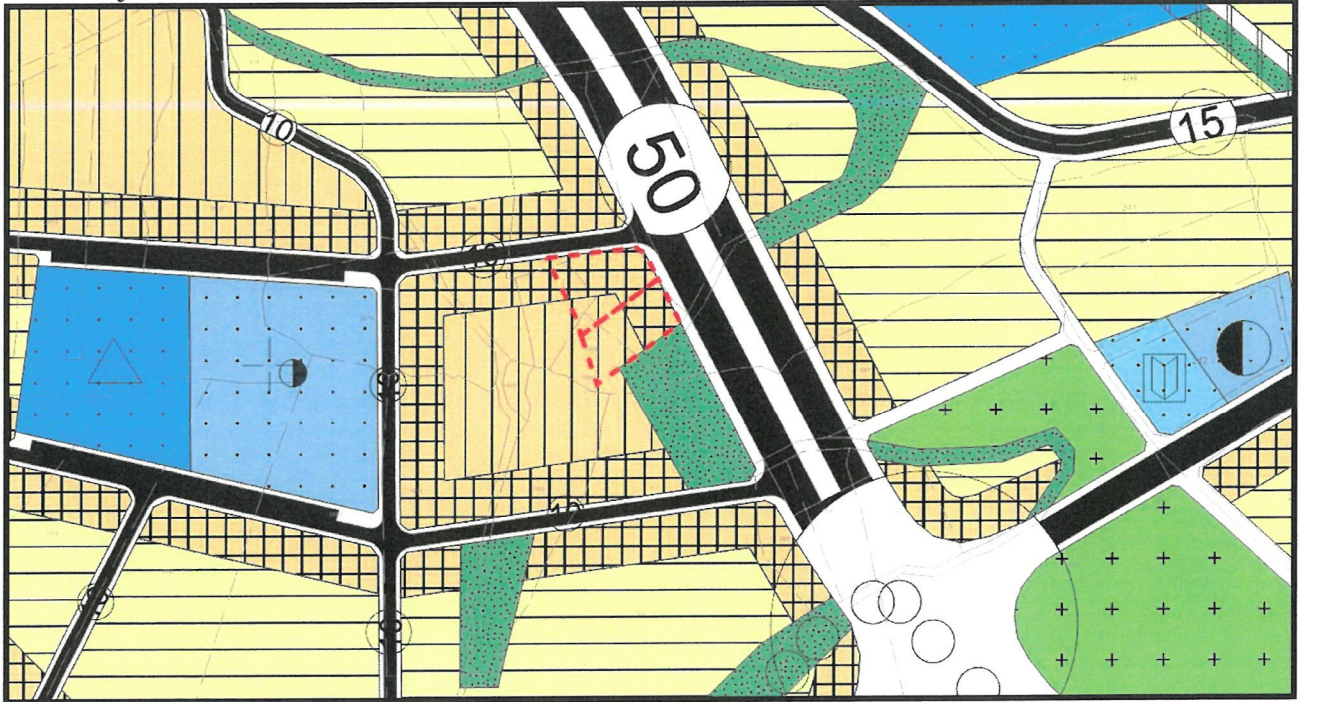
4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

723 ada 2 ve 3 parseller, 1/25.000 ölçekli Antalya Nazım İmar Planında “Mevcut Orta yoğunluklu Yerleşim alanı” lejandında kalmaktadır.



Şekil 3. Alanya 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

723 ada 2 ve 3 parseller, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanı” ve “Mevcut Konut Alanı” lejandında kalmaktadır.



Şekil 4. 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki yeri

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda Ticaret Alanı ve Konut Alanı olarak planlı yaklaşık 2123,25 m² büyüklüğündeki 723 ada 2 ve 3 parsellerin “Akaryakıt Ve Servis İstasyonu olarak ve parsellerin kuzeyinde bulunan 10m lik yol bağlantısının yeniden düzenlenerek planlanmasını sağlamaktır. Söz konusu parsel, 50 metre genişliğindeki çevre yoluna cephelidir.

Mevcut durumda 723 ada 2 ve 3 parseller A-4 yoldan 5m, komşudan 4m TAKS=0,20 KAKS=0,80 yapılaşma koşullu ticaret ve konut alanı olarak planlıdır.

Planlama alanı olan Alanya Çevre yolunun Oba Mahallesi mevkiinde Akaryakıt ve Servis istasyonu bulunmadığından dolayı bu alanda Akaryakıt ve Servis İstasyonu ihtiyacı doğmuştur. Bu amaç doğrultusunda mevcut büyüklüğü 2123,25 m² olan 723 ada 2 ve 3 parseller Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak planlanmıştır.

Planlama alanı için emsal E=0.20 yükseklik Yençok=2 kat, çekme mesafeleri ise 50m genişliğindeki yoldan 25m, diğer tüm cephelerden 5m olacaktır. Ayrıca plan değişikliği alanının kuzeyinde bulunan yolun yol aksında devamlılık sağlamadığından ve mevcut kullanımda böyle bir bağlantı bulunmadığından dolayı 10m lik yol yaya yolu olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 5. Yakın Uydu Fotoğrafı

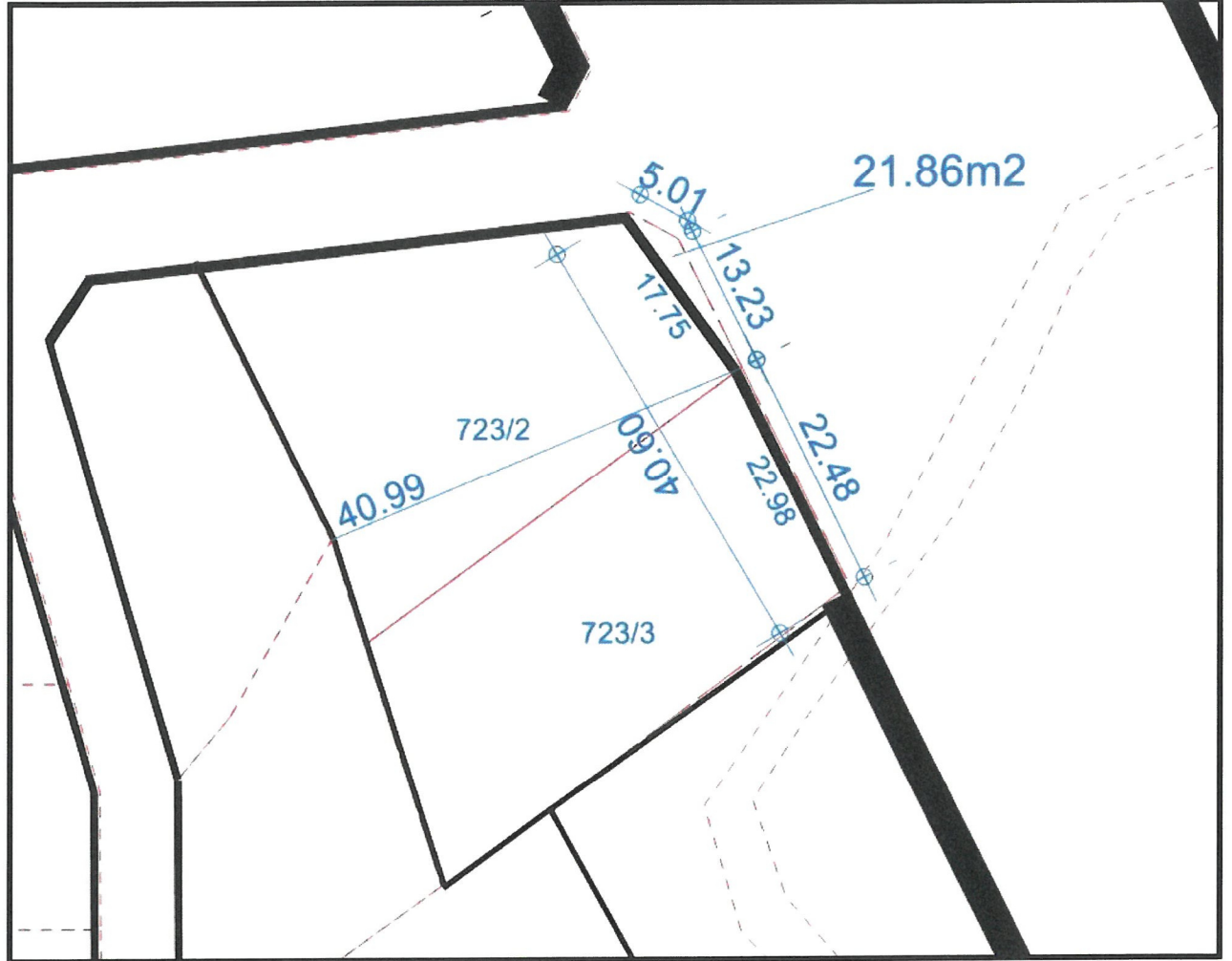
Yukarıda ki güncel uydu görüntüsünden de anlaşıldığı üzere 723 ada 2 parselin kuzeyinde bulunan 10 m lik yolun Çevre yolu ile herhangi bir mevcut bağlantısı yoktur. Bu sebeple imar planında bulunan bu yolun 50 m lik çevre yoluna bağlantısı yaya yoluna dönüştürülerek taşıt bağlantısı kapatılmıştır. Bu yolun yaklaşık 200 m güneyinde ana kavşak bağlantısı olması sebebiyle 10 m lik yolun ana kavşaktan sağlanan 20 lik yoldan bağlanması trafik güvenliği açısından daha uygundur.

723 ada 2 ve 3 parsellerin karayolu cephesine bakıldığı zaman ise;

723 ada 2 parselin 5,01m yan yol ile çevre yolu kırığı, 13,23m çevre yolu cephesi bulunmaktadır.

723 ada 3 parselin ise 22,48m çevre yolu cephesi vardır.

Toplamda ise $5,01+13,28+22,48=40,72\text{m}$ karayolu cephesi vardır. Akaryakıt ve servis istasyonu imar planı yapabilmek için 40m yol cephesine ihtiyaç vardır. Parsellerin yeni öneride en dar yeri ise 40,99m derliğe sahiptir. Geniş alanda ise bu ölçü 46m ye kadar çıkmaktadır. Bu ölçü de Akaryakıt istasyonu yapabilmek için gerekli olan 40 lik derinliği sağlamaktadır.



Şekil 6. Parsel cepheleri ölçüleri

Ancak Akaryakıt ve servis istasyonu yapımı için gerekli olan karayolu cephe ölçümü yapılırken yan yol ile olan kırık cephenin nasıl ölçüleceğine dair kesin bir hüküm bulunmamaktadır. Yan yol ile oluşan kırık cephenin karayolu cephesi ölçümüne dahil edilip edilemeyeceğine dair bir hüküm yoktur.

Bu sebeple buradaki belirsiz durumu ortadan kaldırmak için 2 nolu parselin 10 m lik yol ile olan kırık cephesinin parsel tarafındaki köşesinden, 3 nolu parselin karayolu ile bitişik olan köşesine doğru parsellerden yola terk yapılarak yeni bir cephe hattı oluşturulmuştur. Parsellerden yola yaklaşık olarak 21,86m² lik bir alan terk edilecektir. Terk edilen alan sonrası Akaryakıt ve Servis istasyonu alanı yaklaşık 2101,39m² olacaktır.

Yola terk ile oluşturulan yeni parsel cephesi yaklaşık 40,60m genişliğe sahiptir. Yeni oluşan derinlik ise 40,99m dir. Buda ihtiyaç olan minimum 40m derinlik şartını sağlamaktadır.

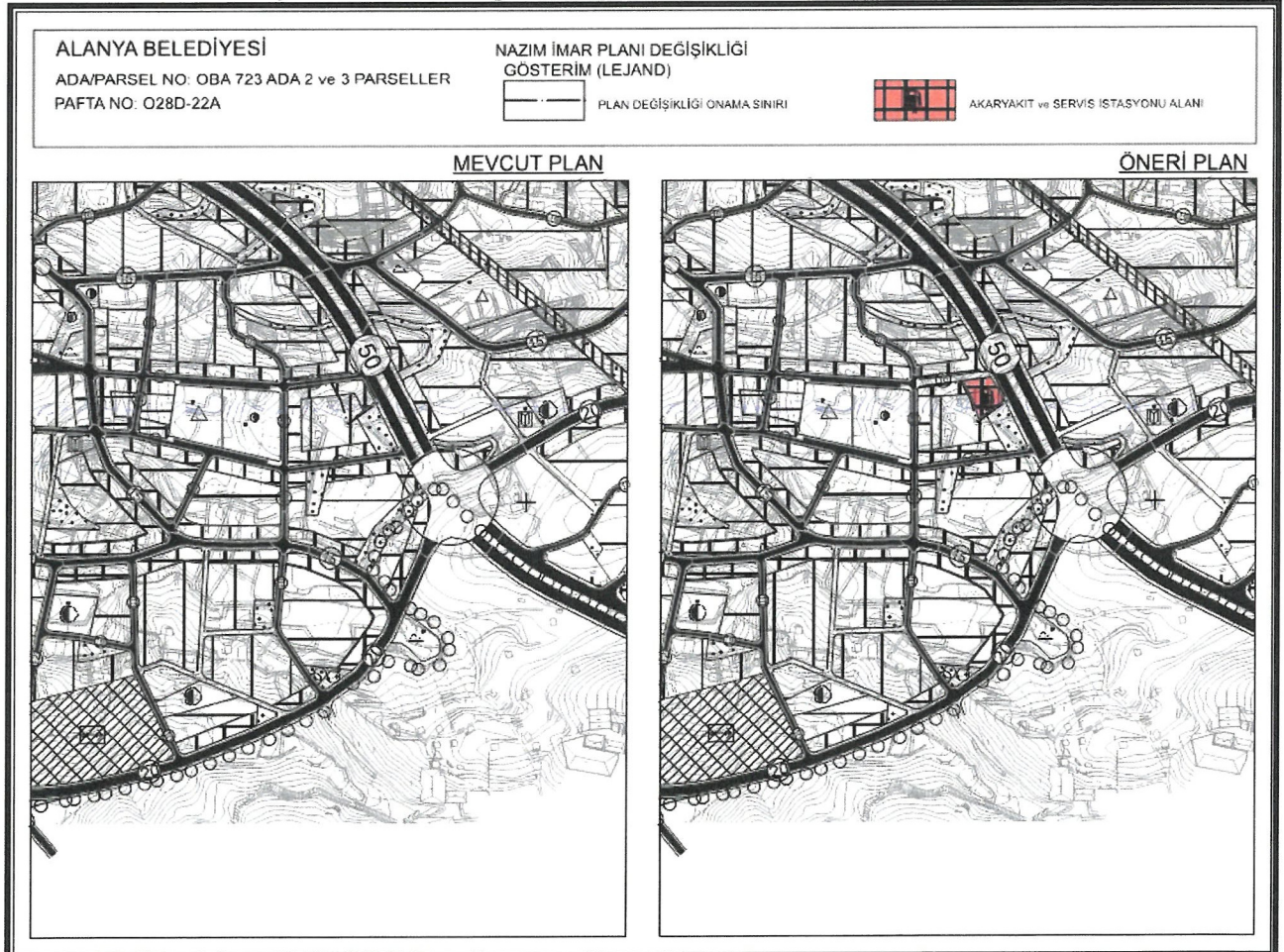
Böylelikle Akaryakıt ve Servis istasyonu olarak önerilen 723 ada 2 ve 3 parsellerin yeni karayolu cephesi 40,60 m olmuştur.

Planlama alanı için emsal $E=0.20$ yükseklik $Yen\cok=2$ kat, çekme mesafeleri ise 50m genişliğindeki yoldan 25m, diğer tüm cephelerden 5m olacaktır. Planlama alanı kuzeyinde bulunan 10m lik yol yaya yolu olarak yeniden düzenlenmiştir. Parsellerin çevre yolu cephesinde yaklaşık 21,86m2 lik bir yola terk yapılarak karayolu cephesi yeniden düzenlenmiştir. Yapılacak olan terk sonrası Akaryakıt istasyonu alanı yaklaşık 2101,39 m2 olacaktır. Tüm yapılan bu değişiklikler plan üzerinde gösterilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

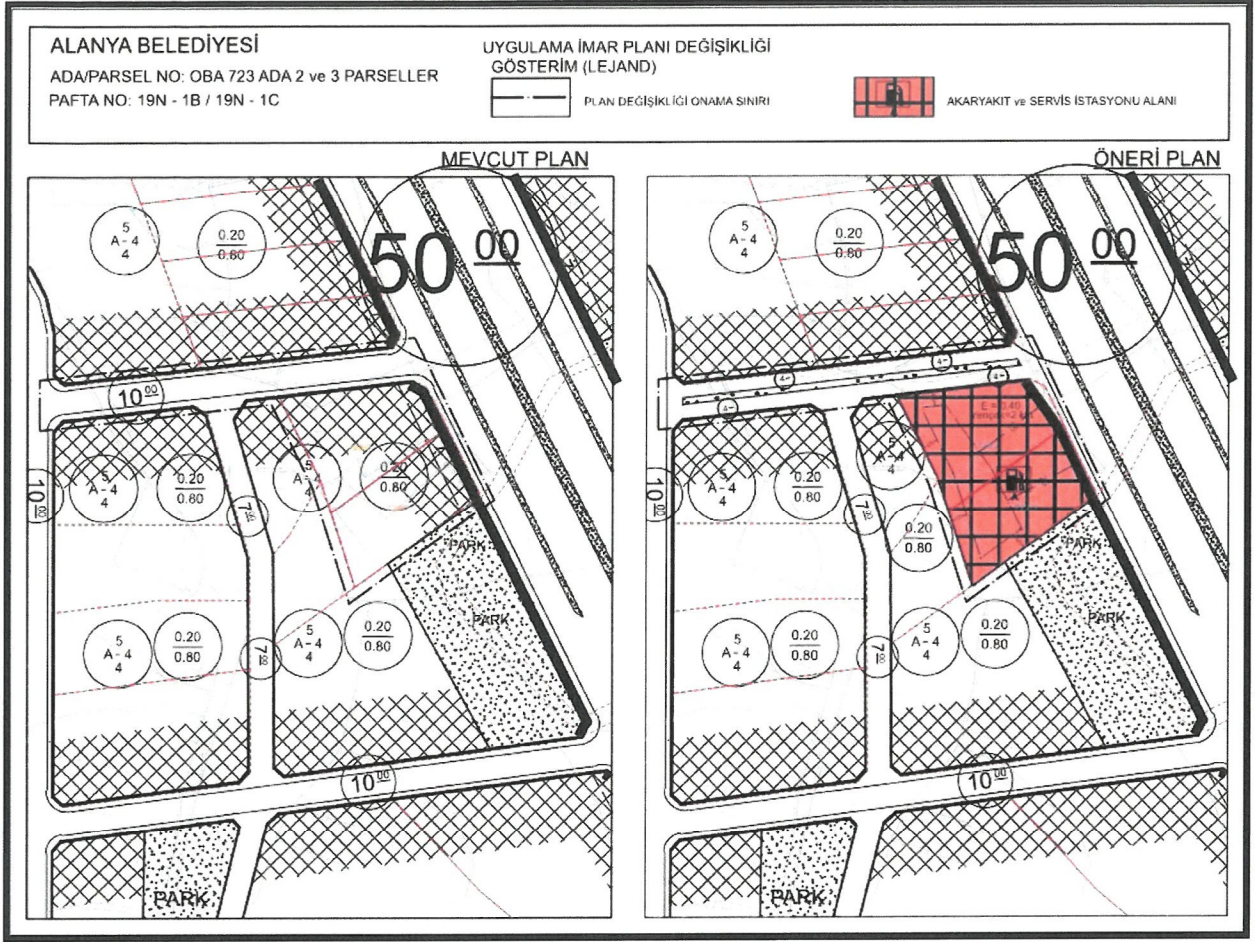
	Mevcut	Öneri
Ticaret Konut Alanı	2123,25m ²	-
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	-	2101,39m ²
Yol	-	21,86m ²
TOPLAM	2123,25 m²	2123,25 m²
Parsel Büyüklüğü	2123,25 m²	2101,39 m²

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ekte sunulmaktadır.



Şekil 7. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi



Şekil 8. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SAYIT ÜLKER
Şehir Plancısı

Etiler Mah. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. V.I. Doğaner Apt.
No: 10/20 Muratpaşa / ANTALYA Ada Sicil No: 07 N 215
İsm: 0532 606 62 99 E-mail: SayitUlker@gmail.com
DÜZEN V.D.: 156 435 074 72

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
İNMOB. ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Büro Tescil No 06 43179
Meneviş Sokak No 72/1
06590 A. Ayrancı/ANKARA
Tel: (0312) 426 85 25-467 64 99
e-mail: planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D. 730 004 22 16
Ticaret Sicil No: 83759

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 550
O.D.TU. 1985 - 23904