



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.05.2024

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ALANYA BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 109. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Emişbeleni Mahallesi 187,188 ve 189 nolu yapı adaları arasında yer alan imar yollarının kaldırılarak Küçük Sanayi Alanı (KSA) ve Belediye Hizmeti Alanı planlanması amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Emişbeleni Mahallesi 187,188 ve 189 nolu yapı adaları arasında yer alan imar yollarının kaldırılarak Küçük Sanayi Alanı (KSA) ve Belediye Hizmeti Alanı planlanması amacıyla 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

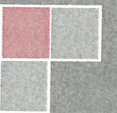
2024

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ EMİŞBELENİ MAHALLESİ
187, 188, 189 NO.LU YAPI ADALARI VE ÇEVRESİNDE
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Açıklama:

Önerilen plan değişikliği ile ilgili yapı adalarının aralarındaki devamlılığı bulunmayan ve plan bütünü ulaşım sistemine olumsuz etki etmeyecek araç yollarının kaldırılarak parsellerin birleştirilmesi suretiyle bölgesel ihtiyaçları karşılayacak şekilde daha nitelikli yapılaşmanın sağlanması ve belediye hizmet alanı kullanımlı yeni bir parsel oluşturularak kamunun belediye hizmetlerine erişiminin kolaylaştırılması amaçlanmaktadır.

Şehir Plancıları Odası MDU





1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Emişbeleni Mahallesi, O27-C-13-B no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 187 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 188 ada 1 ve 189 ada 1 parsel numaraları ile tescilli taşınmazları ve bu taşınmazlar arasında yer alan imar yollarını kapsamaktadır. Tapulu alanın toplam yüz ölçümü 26.612,8 m² olup, plan değişikliğine konu alan yüz ölçümü 31.772,85 m²'dir. Plan değişikliği teklifine konu alan halen inşaat çalışmaları devam eden devlet hastanesi alanının doğusunda konumlanmıştır.



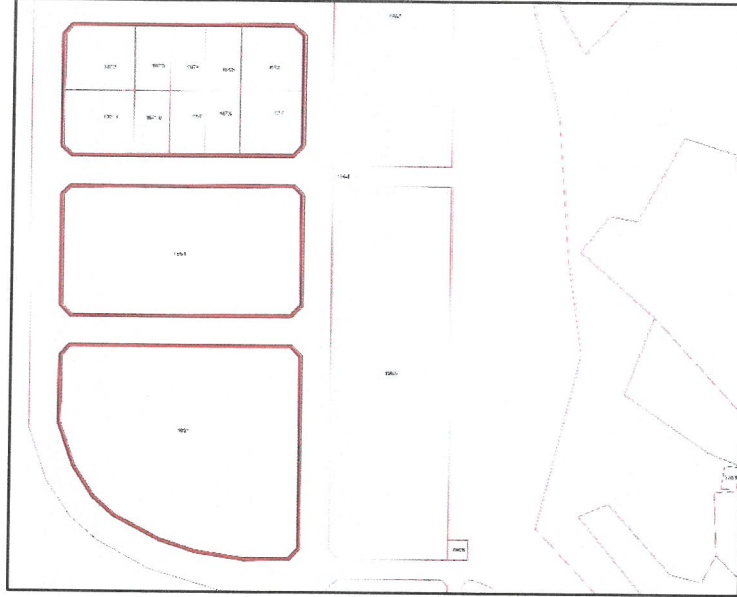
Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2: Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI ve KADASTRAL DURUM

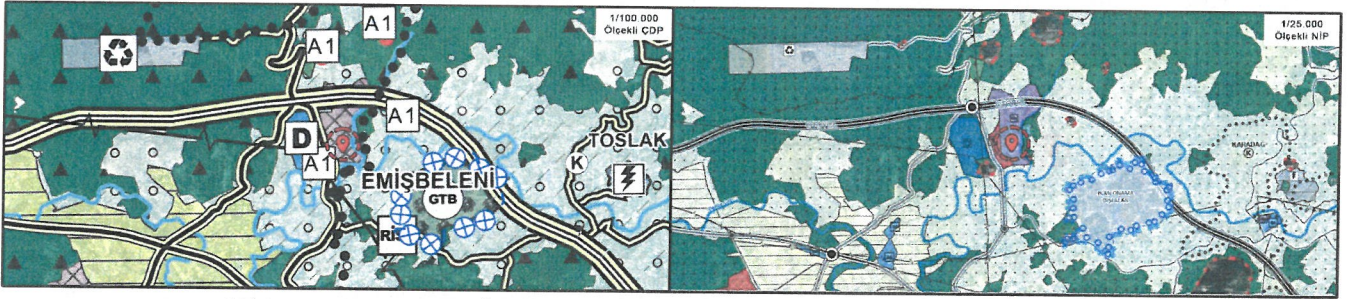
Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. Plan değişikliği teklifine konu taşınmazlar arsa vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Arazi maki bitki örtüsü ile kaplıdır.



Şekil 3: Kadastral Durum

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

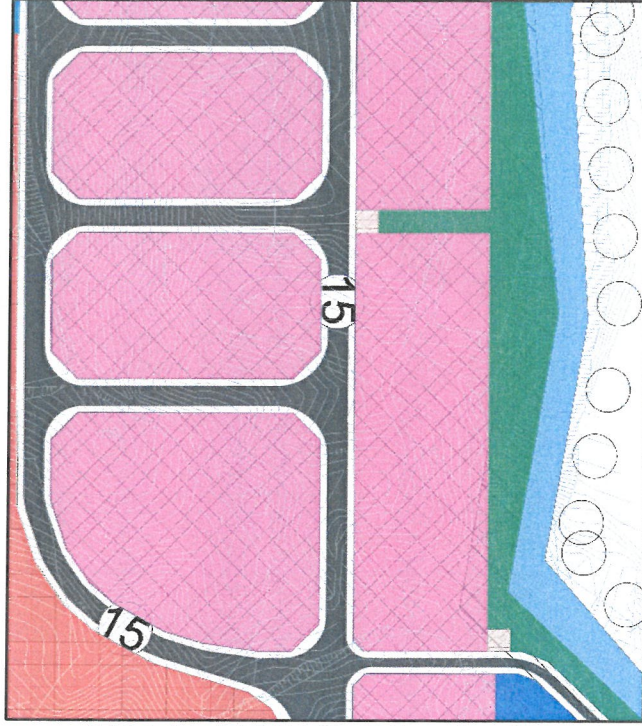
Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda taşınmazlar "Kentsel Servis Alanı" olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda taşınmazlar "Küçük Sanayi Alanı" olarak planlıdır.



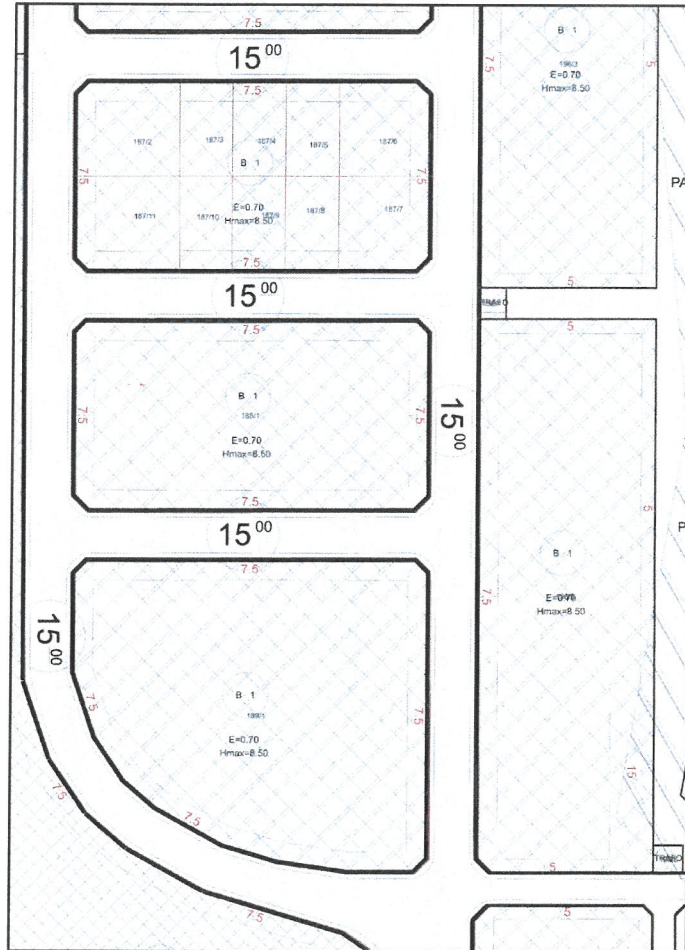
Şekil 4: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Taşınmazları kapsayan alanda alt ölçekli plan olarak Emişbeleni (Alanya) Antalya 109 ada 8, 9, 10 parseller ve tapulama harici alanda gıda imalat dağıtım ve depolama amaçlı küçük sanayi sitesi 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları bulunmaktadır. Mülga Emişbeleni Belediye Meclisi'nin 07.06.2010 tarih ve 5 sayılı kararıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planı, aynı tarih ve 6 sayılı kararıyla 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı onaylanmıştır.

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında küçük sanayi sitesi olarak planlı olan taşınmazların doğu ve batısında kuzey/güney istikametli 15 m genişliğinde imar yolları ile bu yolları birbirine bağlayan ve yapı adalarını oluşturan yine 15 m genişliğinde doğu /batı istikametinde imar yolları oluşturulmuştur. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen küçük sanayi sitesi kullanımı ve ulaşım şeması korunmuş, yapılaşma bitişik nizam 1 kat olarak önerilmiştir. Yapı emsali 0.70, en fazla yapı yüksekliği 8.50 m olarak belirlenmiştir. Yapı adalarının yol cephelerinde 7,5 m yapı yaklaşma mesafesi koşulu getirilmiştir.



Şekil 5. Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya İlçesi'nde 6360 sayılı büyükşehir yasasının yürürlüğe girmesinden önce bir adet ilçe belediyesi ve 16 adet belde belediyesi bulunmakta iken, yasanın yürürlüğe girmesiyle birlikte belde belediyelerinin tüzel kişilikleri sonlanmış ve Alanya'ya mahalle olarak bağlanmıştır. Belde belediyeleri döneminde tüm belediyelerin kendi yetki sahaları içerisinde imar planları mevcuttur. Ancak bu planlarda ihtisas sanayinin gelişimine yönelik geniş alan kullanımı gerektiren depolama, imalat, lojistik gibi kullanımlar yok denecek kadar azdır. Bu bağlamda ilçenin ekonomik gelişimi incelendiğinde pek çok ilden daha fazla olan nüfusu nedeniyle geniş alan kullanımı gerektiren ticaret e sanayi alanlarına ciddi anlamda ihtiyaç olduğu görülmektedir. İlçe ekonomisinin büyük oranda turizm ve inşaat sektörlerine bağlı olarak geliştiği göz önüne alındığında bu sektörlerin dağıtım, pazarlama ve imalat alanında lojistik merkezlere ihtiyaç duyduğu ortadadır. Ancak planlı alanlarda bu tip kullanımlara yönelik çözümler üretilmediğinden inşaat malzemesi depoları, mobilya, demir doğrama, pvc imalathaneleri, çeşitli ürünlerin depolanarak pazara sunulacağı depolama alanları gibi kullanımlar ilçenin farklı noktalarında çoğunlukla kaçak olarak yer seçmek zorunda kalmıştır. İlçenin acil olarak bu tip kullanımlar için toplu işyeri alanlarına ihtiyacı bulunmaktadır. Bu ihtiyacın ortaya çıkışından itibaren bazı belediyeler tarafından bu doğrultuda planlama çalışmaları yapılmış ve plan değişikliğine konu bölgede yapılan gıda imalat dağıtım ve depolama amaçlı küçük sanayi sitesi planı da bu ihtiyaçtan kaynaklanmıştır. O dönem mevzuatına uygun olarak küçük sanayi sitesi formatında hazırlanan imar planları aynı planlara ait plan notlarıyla ihtisas sanayi ve ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölgede onaylanan imar planı sonrası yapılan uygulama ile 7753 m² yüz ölçümlü 187 ve 188 no.lu yapı adaları, 11.106 m² yüz ölçümlü 189 no.lu yapı adası oluşturulmuştur. Her üç yapı adası içerisinde yer alan parseller aynı maliklere aittir. Yapılmakta olan imar planı değişikliğiyle, hem küçük sanayi sitesine, hem mahalleye, hem de batı kısımda inşaatı devam eden devlet hastanesine belediye hizmetlerinin daha sağlıklı ulaştırılabilmesi amacıyla belediye mülkiyetinde belediye hizmet alanı kullanımlı bir taşınmaz oluşturulması hedeflenmektedir. Ayrıca özel mülkiyete konu toplam parsel büyüklüğünde ve inşaat alanında değişikliğe gidilmeksizin daha nitelikli bir lojistik depolama alanı oluşturmak amacıyla yapı adalarının birleştirilmesi amaçlanmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında 187, 188 ve 189 no.lu yapı adalarının birleştirilerek yeni bir belediye hizmet alanı oluşturulmasına yönelik plan bütünü üzerinden analiz yapılmıştır. Bu kapsamda ilgili yapı adalarını bölen doğu batı istikametindeki yolların kaldırılmasının plan ulaşım sistemi üzerindeki etkileri ele alınmıştır. Planın ana ulaşım sisteminin arazi eğimine paralel olarak iki adet kuzey güney istikametindeki araç yoluyla sağlandığı görülmektedir. Bu yollar arazi ile uyumlu olduğundan nispeten açılması ve çalıştırılması daha kolay yollardır. Bu yollara ilave olarak yapı adalarını oluşturmak amacıyla doğu batı istikametinde devamlılığı olmayan araç yolları planlandığı görülmektedir. Doğu batı istikametindeki bu yolların arazi eğimine dik olması nedeniyle yüksek eğimli olması ve istinat duvarlarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Oluşturulan yapı adaları ortalama olarak 65 m derinliğinde ve 120 m uzunluğundadır. Onaylı planda kuzey güney istikametinde oluşturulan iki adet ana ulaşım yolu, ortalama 65 m arayla doğu batı istikametindeki yollarla bölünmektedir. Doğu batı istikametindeki bu yollar yapımı düşünülen ifraz işlemi sonucu oluşturulacak 500 m² ve üzerindeki imar parsellerinin yol cephesi ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak tasarlanmış olup, küçük sanayi sitesi içerisindeki ana ulaşım sistemi üzerinde etkili olmadığı gibi 120 m uzunluğuyla devamlılığı bulunmayan yollardır.

Plan değişikliğine konu 187, 188 ve 189 no.lu yapı adaları içerisinde yer alan parseller aynı parsel maliklerine ait olup her üç yapı adasının tek tapu altında birleştirilmesi durumunda doğu batı istikametindeki bu yollara ihtiyaç kalmayacaktır. Ayrıca arazi eğimine dik olan bu yolların kaldırılmasına bağlı olarak doğal yapıya müdahale azalacağından yüksek eğimli bu bölgedeki heyelan riski de azalacaktır. Yolların kaldırılmasıyla kazanılacak alanın bir araya getirilmesiyle bölgede ihtiyaç duyulan belediye hizmetlerinin verilmesine yönelik belediye hizmet alanı oluşturulması sağlanmış olacaktır. Yukarıda ifade edilen analiz çalışmasına bağlı olarak 187, 188 ve 189 no.lu yapı adalarının arasında bulunan doğu batı istikametindeki yolların kaldırılması durumunda plan bütünü ulaşım sisteminin olumsuz etkilenmeyeceği, kazanılan alandan kaynaklı elde edilecek belediye hizmet alanıyla bölgede ihtiyaç duyulan belediye hizmetlerine erişimin kolaylaşacağı değerlendirilmiştir. Bu kapsamda yapımı düşünülen plan değişikliğine ilişkin etkilenen parsel maliklerinden yazılı muvafakat alınmıştır.

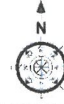


Hak sahiplerinin vermiş olduğu muvafakat ve kamu yararı ilkesi birlikte değerlendirildiğinde yapılacak olan plan değişikliğiyle özel mülkiyet açısından hak kaybı olmayacağı gibi hem daha nitelikli yapılaşmaya uygun yapı adası, hem de kamu kullanımına yönelik belediye hizmet alanı oluşturulması nedeniyle plan değişikliğinde kamu yararı bulunduğu düşünülmektedir. Ayrıca önerilen plan değişikliği sonrasında ilçe genelinde eksikliği hissedilen ve kaçak yapılaşmalarla çözülmeye çalışılan geniş alan kullanımı gerektiren fonksiyonların yasal yollardan yapımının önü açılacak ve emsal oluşturarak benzeri çözümleri özendirilecektir.

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle yukarıda özetlenen analiz neticesinde 187 ve 188 no.lu yapı adalarının güneyinde yer alan ve devamlılık arz etmeyen araç yolları kaldırılarak, bu alanlar her üç yapı adasının birleşmesine yönelik küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. Kaldırılan yollardan kazanılan 3692,43 m² yüz ölçümlü alanın küçük sanayi alanı olarak planlanmasından kaynaklanan küçük sanayi alanındaki artışın dengelenmesi için 189 no.lu yapı adasının güney kısmında küçük sanayi alanı olarak planlı alanın yine 3692, 43 m²'lik kısmındaki plan kararı belediye hizmet alanı olarak değiştirilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile özel mülkiyete konu toplamda 26.612,8 m² büyüklüğündeki küçük sanayi alanı yüz ölçümü değiştirilmeksizin korunurken, kaldırılan yollardan kazanılan alan belediye hizmet alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri adayı çevreleyen alanlarda plan üzerinde tanımlanmıştır.



ER&DE ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ
Kadırgasa Mah. Hayata Hamm Cad.
Diyadin Is Hami No:3 110 ALANYA
Tel:342 513 01 36



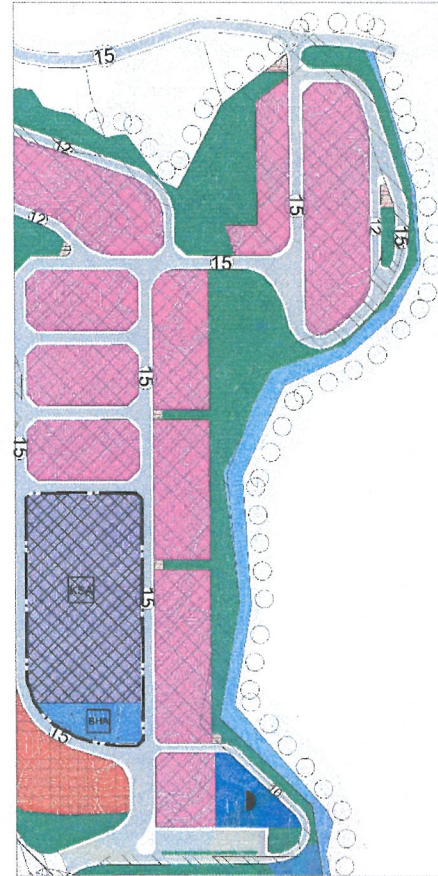
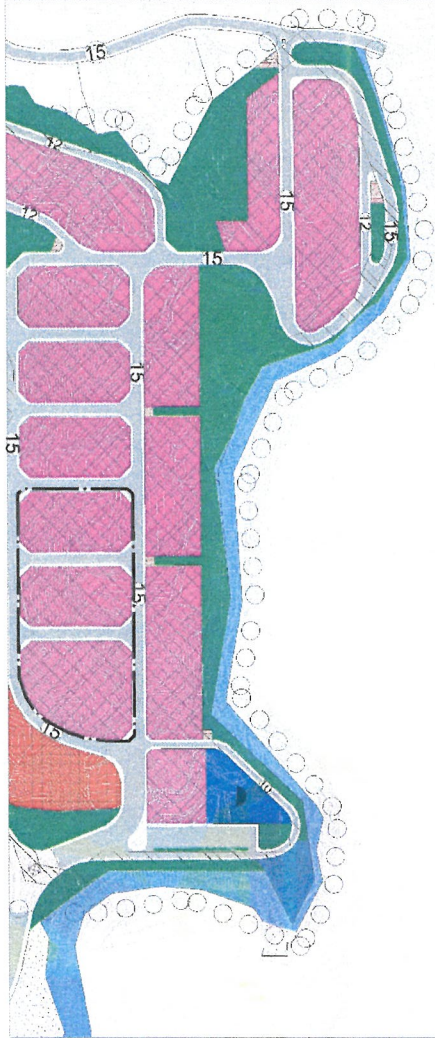
ÖLÇEK:1/5000
ÖNERİ PLAN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ EMİŞBELENİ MAHALLESİ
187,188,189 NO.LU YAPI ADALARI VE ÇEVRESİNDE

PAFTA NO: O27-C-13-B

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KÜÇÜK SANAYİ ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTU:
1. YAPILANMAYA İLİŞKİN KOŞULLAR ALTI ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
2. DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şekil 7. Oranılı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Emişbeleni Mahallesi
Ada/Parsel : 187, 188 ve 189 nolu adalar
Alan : 31,772,85 m²
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Emişbeleni Mahallesi 187,188 ve 189 nolu yapı adaları arasında yer alan imar yollarının kaldırılarak Küçük Sanayi Alanı (KSA) ve Belediye Hizmeti Alanı planlanması amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2024 tarihli toplantısında gündemin 109. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Antalya-Burdur-Isparta Çevre Düzeni Planında “Kentsel Servis Alanı” ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında ise; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarih ve 532 sayılı karar ile onaylanmış olup; taşınmazlar “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlıdır.

Mülga Emişbeleni Belediye Meclisinin 07.06.2010 tarih ve 5 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, aynı tarih ve 6 sayılı karar ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış olup; depolama amaçlı “Küçük Sanayi Sitesi” olarak planlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile, Emişbeleni Mahallesi, 187, 188 ve 189 nolu adaların ve çevresindeki ulaşım yollarının düzenlenmesi ve Belediye Hizmet Alanının planlanması amaçlanmıştır.

Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda; plan değişikliğine konu 187, 188 ve 189 nolu yapı adalarını bölen doğu-batı istikametinde olan 15 metrelik yollar kaldırılmış ve yapı adalarının birleştirilerek Küçük Sanayi Alanı olarak planlanmıştır. Kaldırılan yollardan kazanılan 369.43 m²lik alan, 189 nolu yapı adasının güney kısmında “Belediye Hizmet Alanı” olarak planlanarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2024

Elif VAROĞLU
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.