



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.11.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya İlçesi Oba Mahallesi 723 Ada 2 ve 3 Parselin "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı" ndan " Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmesi ve parsellerin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yolun yaya yolu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Alanya İlçesi Oba Mahallesi 723 Ada 2 ve 3 Parselin "Ticaret Alanı" ve "Konut Alanı"ndan " Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"na dönüştürülmesi ve parsellerin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yolun yaya yolu olarak yeniden düzenlenmesine 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

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.

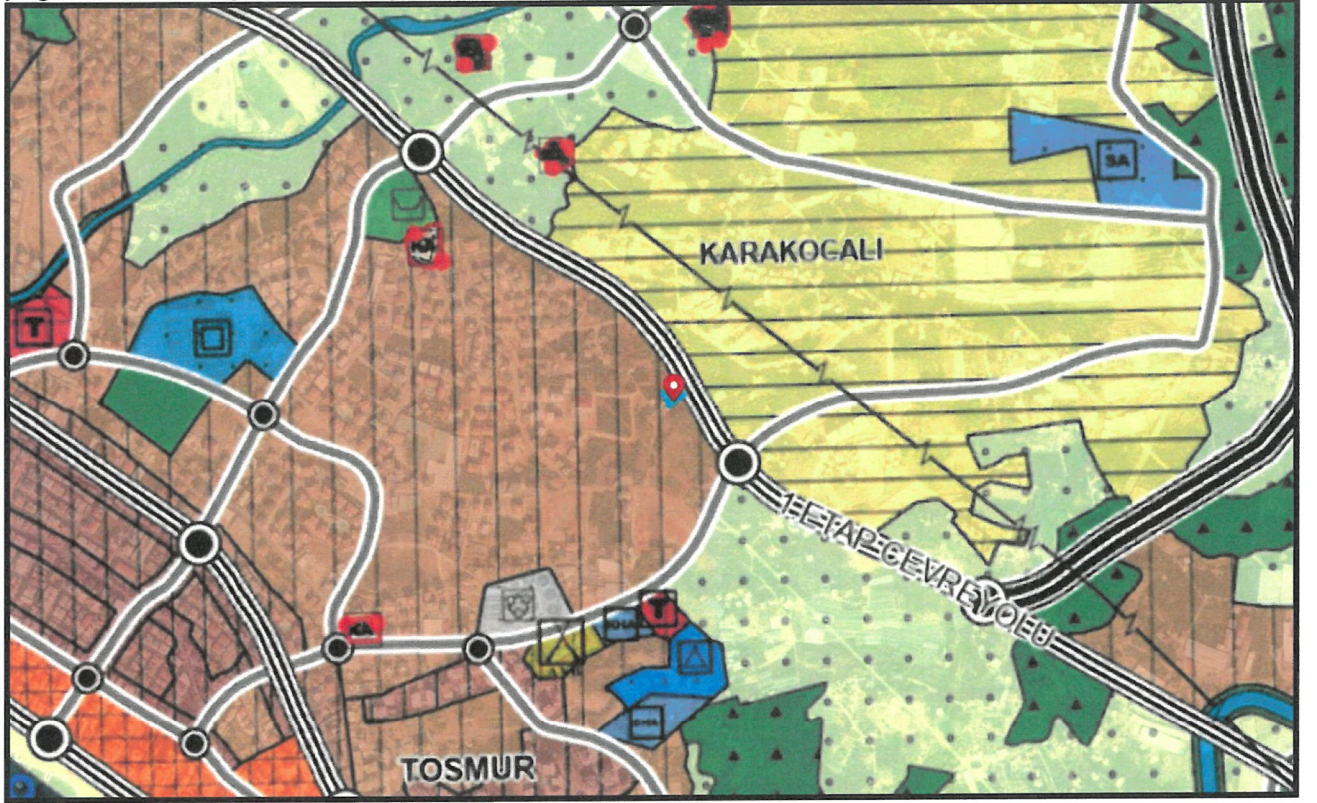


Şekil 2. Kadastral Durum

4. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

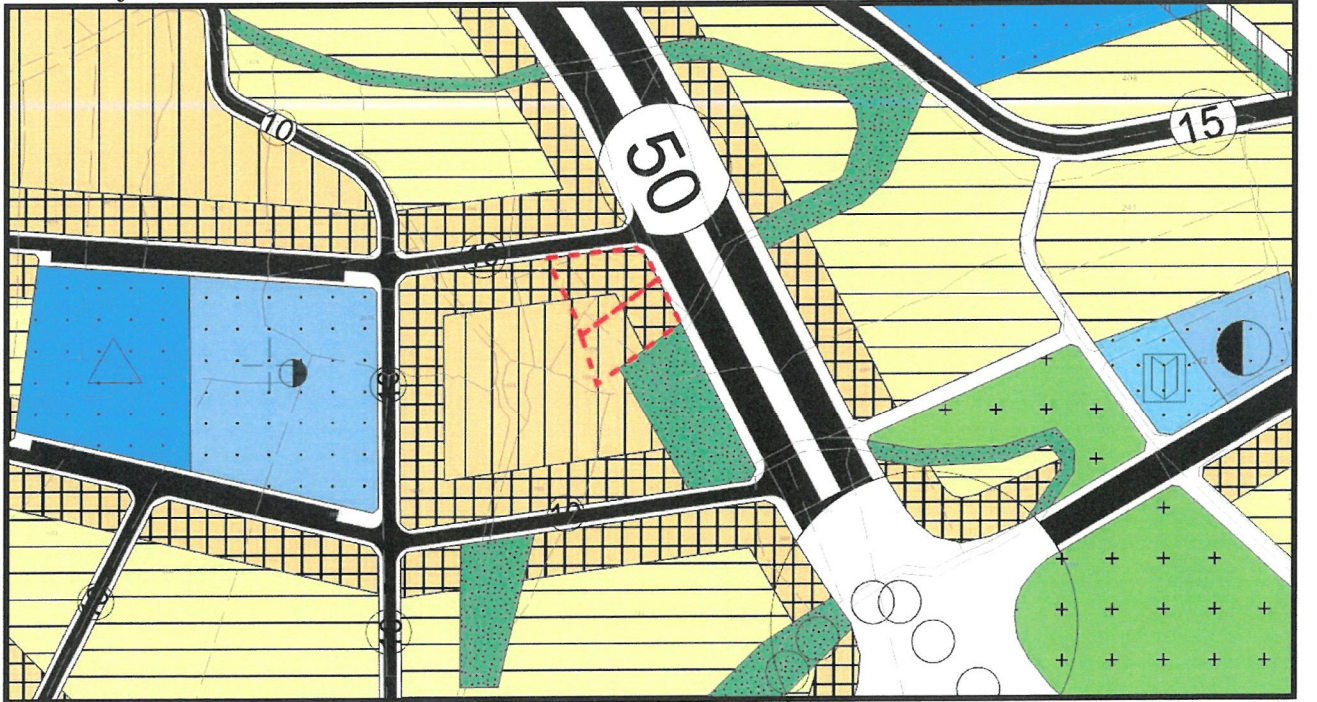
4.1. NAZIM İMAR PLANLARI

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=0.40 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

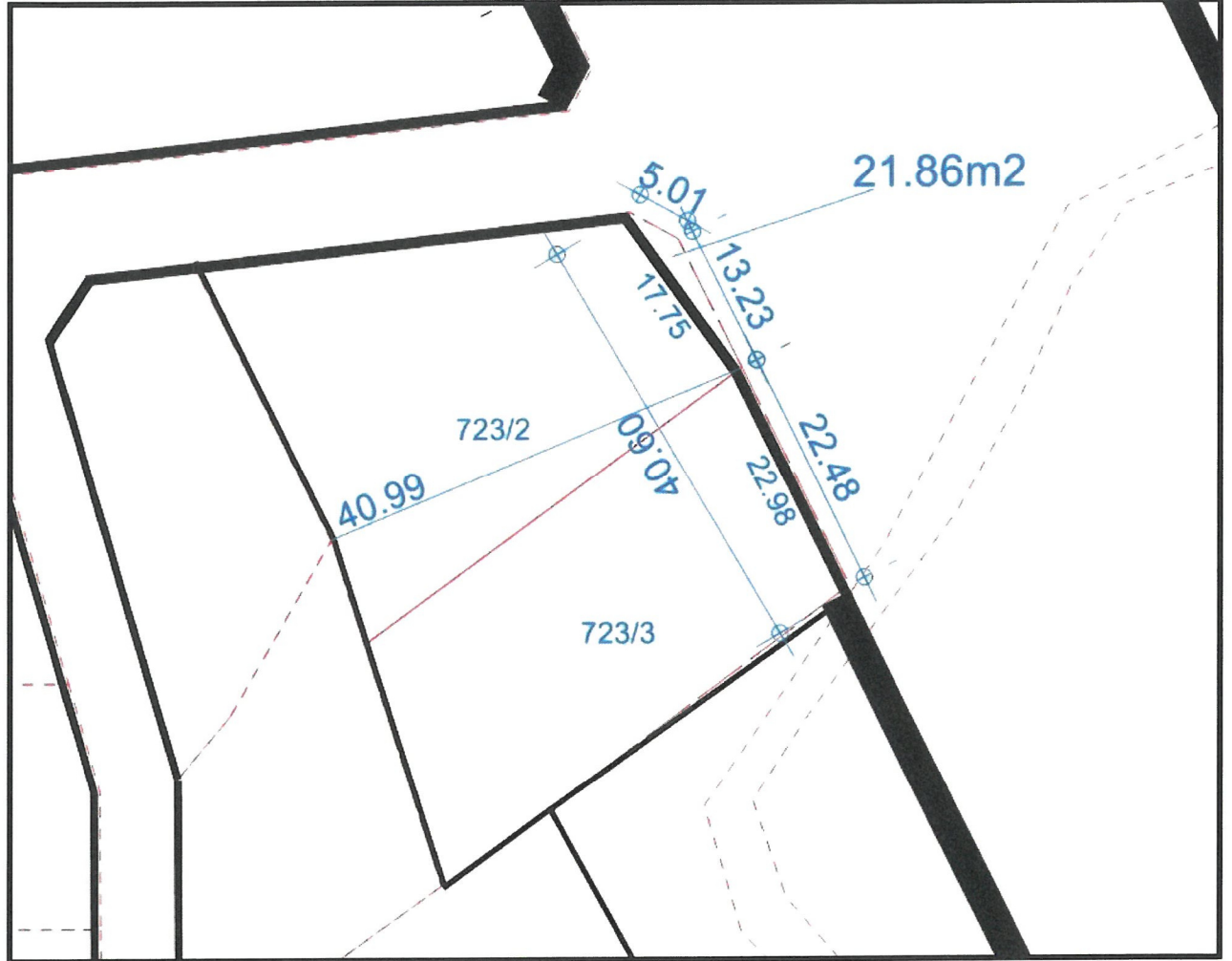
Yukarıda ki güncel uydu görüntüsünden de anlaşıldığı üzere 723 ada 2 parselin kuzeyinde bulunan 10 m lik yolun Çevre yolu ile herhangi bir mevcut bağlantısı yoktur. Bu sebeple imar planında bulunan bu yolun 50 m lik çevre yoluna bağlantısı yaya yoluna dönüştürülerek taşıt bağlantısı kapatılmıştır. Bu 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.

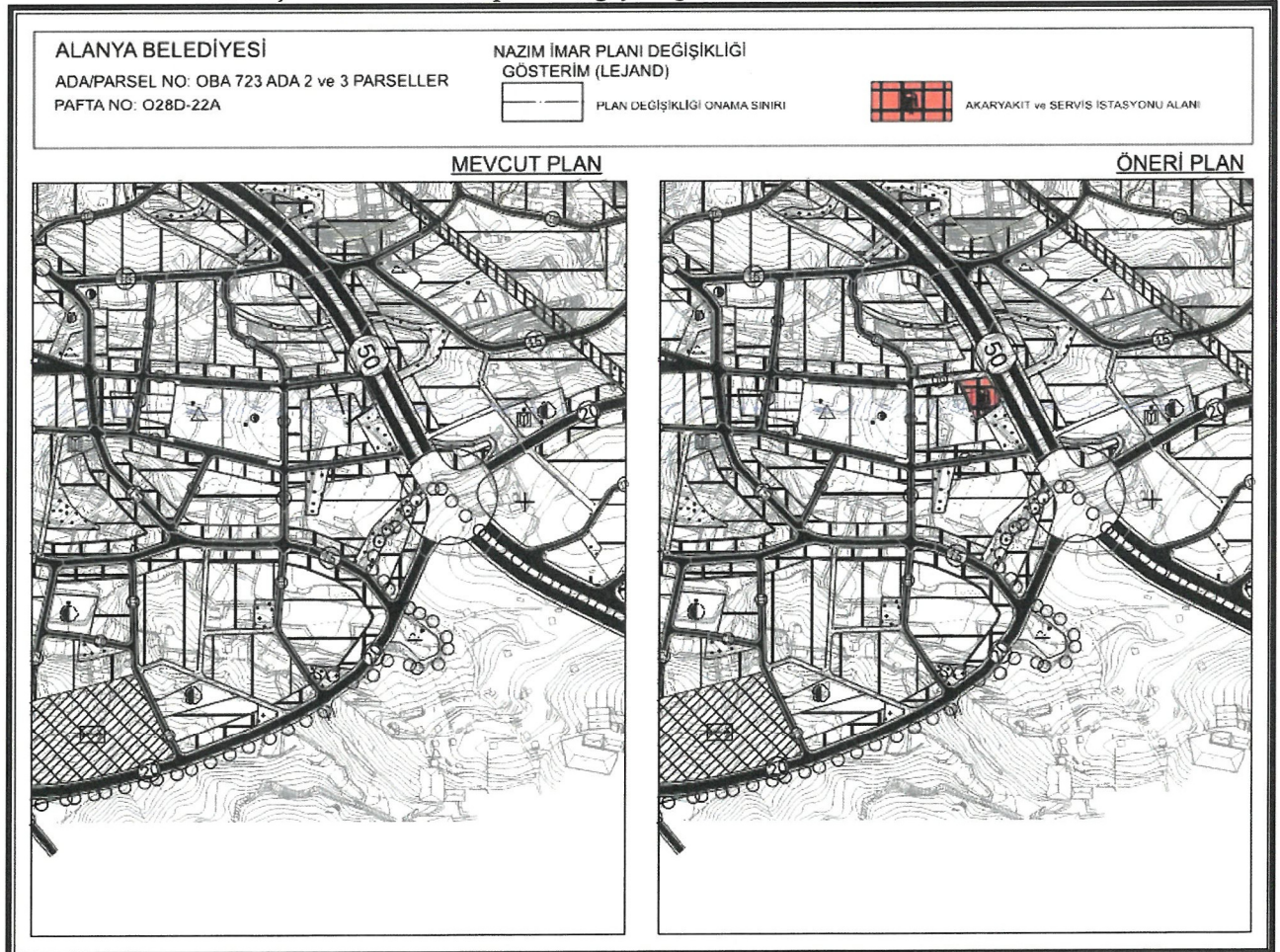
Böylelikle Akaryakıt ve Servis istasyonu olarak önerilen 723 ada 2 ve 3 parsellerin yeni karayolu cephesi 40,60 m olmuştur.

Planlama alanı için emsal E=0.40 yükseklik Yençok=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

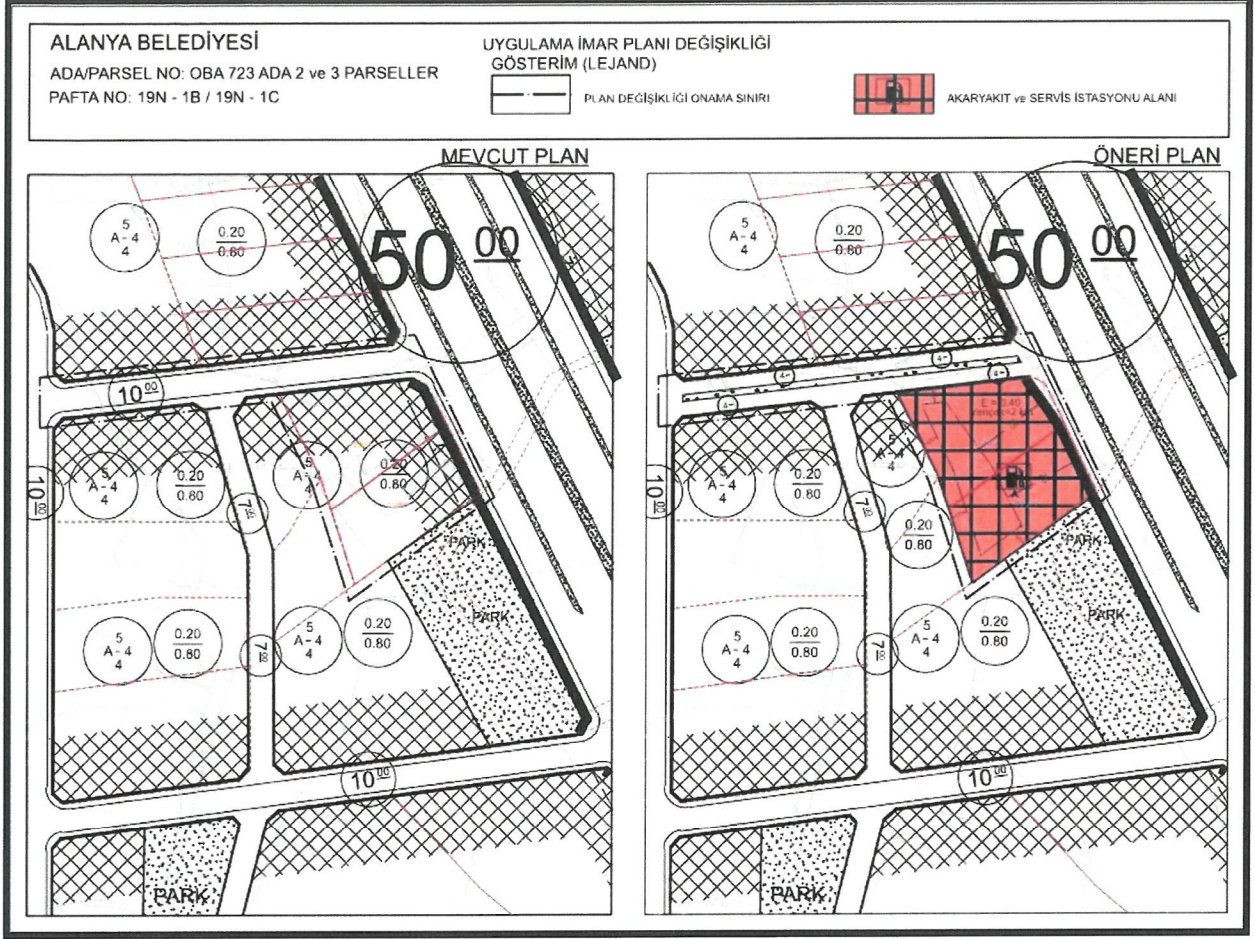
	Mevcut	Öneri
Ticaret Konut Alanı	2123,25m ²	-
Akaryakıt ve Servis İstasyonu	-	2101,39m ²
Yol	-	21,86m ²
TOPLAM	2123,25 m²	2123,25 m²
Parsel Büyüklüğü	2123,25 m²	2101,39 m²

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



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
13. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.76328708- 754 / 1651581
Konu : Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 723
Ada, 2 ve 3 Nolu parsellerde imar
planı tadilatı yapılması Hk.

18.10.2024

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Dairesi Başkanlığı

İlgi: Bilal Sönmez in 14/10/2024 tarihli dilekçesi.

İlgi dilekçe ve eklerinde; Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 723 Ada, 2 ve 3 Nolu parsellerin mülkiyetlerinin Arabalioğlu Petrol İnşaat Nakliyat Turizm ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı olduğu, mevcut imar planlarında kullanım şeklinin, "Ticaret Alanı" olarak belirtildiği ve "Akaryakıt – Lpg Servis İstasyonu" amaçlı imar planı tadilatı yapılmasında kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenilmektedir.

Söz konusu parsel yerlerinin; Bölgemiz yol ağına dahil 07-36 KK. Nolu Alanya kuzey çevre yolunun 4+200 Km' sinde yolun sağ tarafında olduğu, anılan kesimde 50 metre kamulaştırma genişliği içerisinde mevcut yolun 2x2 (Bölünmüş) olarak taşıt trafiğine açıldığı, parsel sınırı kamulaştırma sınırı olduğu ve 50 metrelik kamulaştırma sınırimız içerisinde toplayıcı yol yapılışının planlanmadığı, mevcut planda; 2 Nolu parselin batısında 10 metrelik imar taşıt yolunun devlet karayoluna dik olarak bağlandığı ve kamulaştırma sınırimız içerisinde toplayıcı yol gösterildiği, öneri planda ise, 2 Nolu parselin batısında bulunan imar taşıt yolunun yaya yoluna dönüştürüldüğü ve kurumumuzca onaylı yol projesinde bulunmayan toplayıcı yolun kaldırıldığı tespit edilmiş olup; onaylanan ekli projeye göre "Akaryakıt – Lpg Servis İstasyonu" amaçlı imar planı tadilatı yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

İmar planında tadilat yapılmasına müteakiben, yeni oluşacak parsel üzerinde inşaat yapılmasına karar verilmesi halinde; 2918 Sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. ve 18. Maddeleri ve bu maddelere bağlı olarak çıkartılan "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmeliğin" 22. ve 23. Maddelerinde belirtilen belgelerin (Tapu, Koordinatlı Aplikasyon Krokisi, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası örneği, Yönetmelik şartlarını taşıyan 1/200 Ölçekli, onaylı 5 adet vaziyet planı ile birlikte) parsel sahibi veya vekili tarafından hazırlanarak dilekçe ekinde Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi almak için, Antalya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım, Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığına müracaat edilmesi, aynı Yönetmeliğin 39. Maddesi gereğince de Bölge Müdürlüğümüzden uygun görüş alınması zorunludur.

İmar planının yapılmış olması, Geçiş Yolu Ön İzin / İzin Belgesi açısından müktesep hak teşkil etmeyecektir.

Bilgilerini ve gereğini arz / rica ederim.

Sabri Gökhan GENÇ
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:
Parsel yerlerine ait onaylı plan

DAĞITIM:

Gereği:
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Bilgi:
Bilal Sönmez
Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği
Taşınmazlar Başmühendisliği
133. Şube Şefliği - Alanya

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "wihxm9CCBA9B"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

Fabrikalar Mah. Gazi Bulvarı 07090 KEPEZ / ANTALYA

Bilgi İçin : Tevfik AKSOY

Trafik Güvenliği Teknisyeni

Telefon No : 242 320 70 00

Faks : 242 320 70 80

Telefon : 07574

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm13bolge@hs01.kep.tr

e-posta : taksoy@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Trafik Güvenliği Başmühendisliği -





T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-83161877-802-451439
Konu : Alanya İlçesi Oba Mahallesi 723 Ada 2 ve 3
Parsel 1/5000 Ölçekli NİP Kurum Görüşü

01.10.2024

PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 23.09.2024 tarihli ve E-90852262-045.01-447542 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, “Alanya İlçesi Oba Mahallesi 723 Ada 2 ve 3 Parselin “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 değişikliği” ile ilgili olarak, plan değişikliği kapsamında 50 metre genişliğindeki çevre yoluna cepheli parsellerin kuzeyinde bulunan 10 metrelik yolun yaya yoluna dönüştürülmesine ilişkin kurum görüşümüzün, varsa yatırım ve projelerimiz kapsamında ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde değerlendirilerek tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin yazı ve ekleri incelenmiş olup, bahse konu 10 metrelik yolun yaya yoluna dönüştürülmesine ilişkin araç ve yaya güvenliği açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Nurettin ŞENGÜL
Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem
Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: de528a71-89f5-4d57-818e-e71548d56cbf

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: Elif TEKYUVA ÇİLOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: -



ALANYA BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: OBA 723 ADA 2 ve 3 PARSELLER

PAFTA NO: 19N - 1B / 19N - 1C

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



AKARYAKIT ve SERVİS İSTASYONU ALANI

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN

