



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:29.03.2021

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BİRİM</b>                                         | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>TALEP SAHİBİ</b>                                  | ÖZEL ŞAHIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b> | Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 69. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>TALEP KONUSU</b>                                  | Alanya Belediyesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan "Orta Yoğun Meskûn Konut Alanı" olarak planlı bulunan 590 ada 4 parselin, batısındaki "Park Alanı" olarak planlı bulunan alan ile yer değiştirmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.                                                                                                                                    |
| <b>KOMİSYON RAPORU:</b>                              | Alanya Belediyesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan "Orta Yoğun Meskûn Konut Alanı" olarak planlı bulunan 590 ada 4 parselin, batısındaki "Park Alanı" olarak planlı bulunan alan ile yer değiştirmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. |

Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA  
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Ali GETİN  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT  
İmar Kom. Üyesi

Adem ER  
İmar Kom. Üyesi

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

590 ADA 4 PARSEL VE PARK ALANI

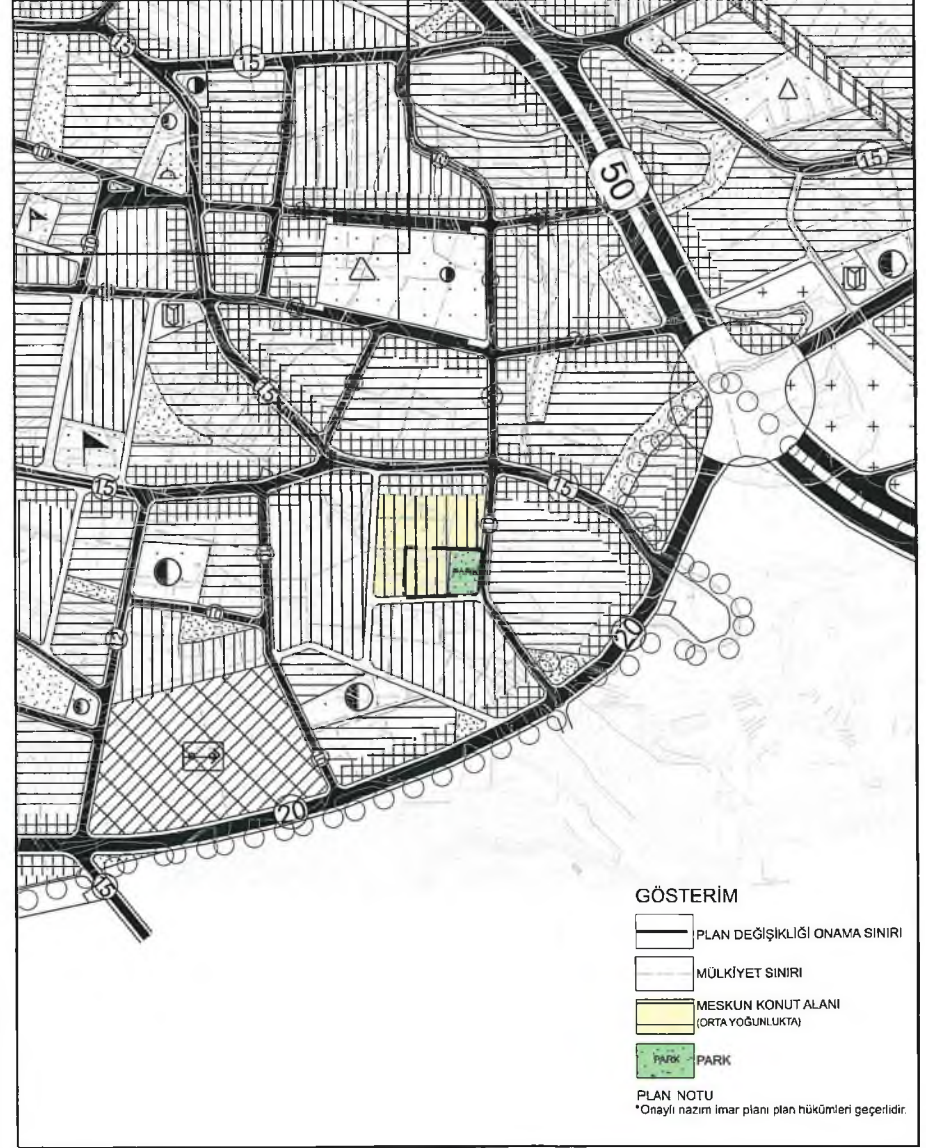
PAFTA NO:19N

MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ**  
**590 ADA 4 PARSEL VE PARK ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19N no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan, tapuda 590 ada 4 parsel numarasıyla tescilli 1852.44 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmazı ve söz konusu parselin batısında yer alan 1277.56 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü park alanını kapsamaktadır. Taşınmaz Tosmur Atık su Arıtma Tesisi'nin kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. Plan değişikliğinin toplam yüz ölçümü 3 130 m<sup>2</sup>'dir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM**

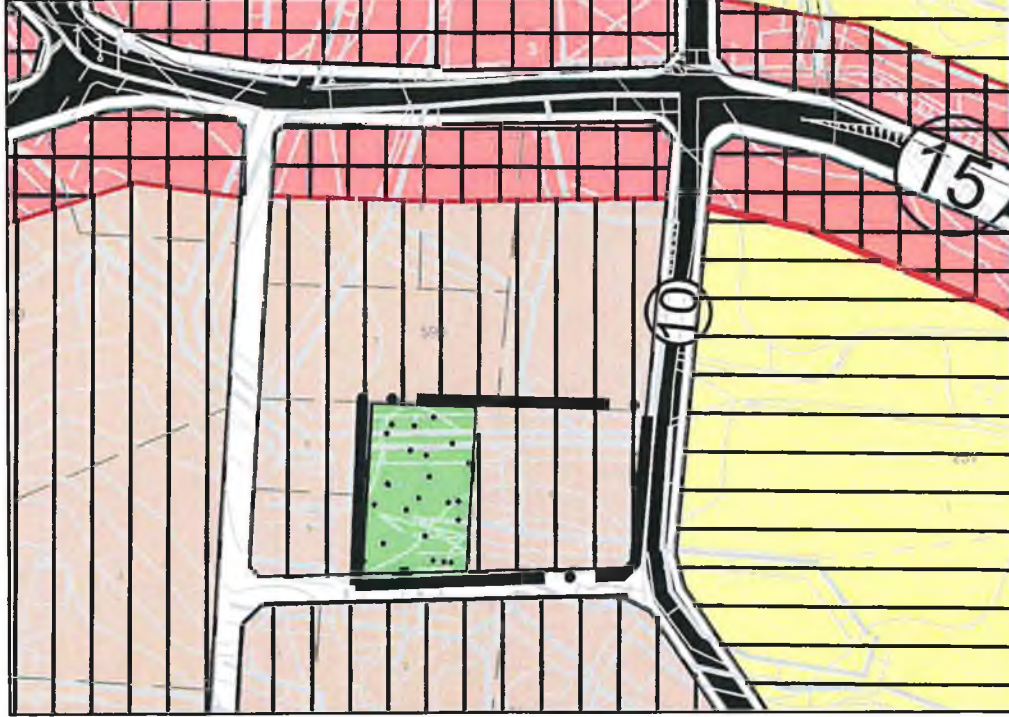
Plan değişikliği teklifine konu 590 ada 4 numaralı parsel 18. Madde uygulaması sonucunda oluşmuştur. Parsel içerisinde ve park alanında hâlihazırda meyve ağaçları bulunmaktadır. Taşınmazın batısında yol diğer cepheleri ise konut kullanımındadır.



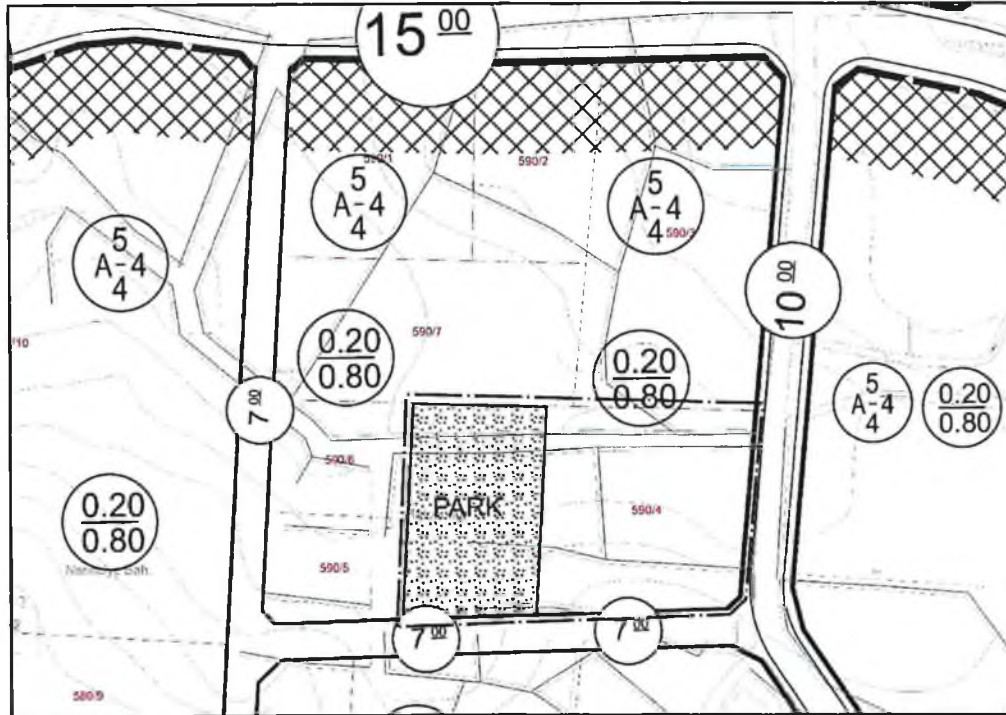
Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu 590 ada 4 parsel yürürlükte olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut orta yoğunluklu konut alanı, batısı ise park alanı olarak planlıdır. Ulaşım 10 ve 15 metre genişliğinde öngörülen trafik yolları ve 7 metrelik servis yolları ile sağlanmaktadır. Uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen ulaşım ve konut fonksiyonu korunmuş ilave olarak TAKS:0.20, KAKS:0.80 olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları ise ayrık nizam 4 olmak üzere yollardan 5 m, komşu parsellerden 4 m çekme mesafesi belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu taşınmazlarında içinde yer aldığı 590 no'lu yapı adasının bulunduğu Oba Mahallesi Alanya ilçesinin en önemli gelişme alanıdır. Mahallede imar planları ve uygulamaları tamamlanmış olup, hızlı bir yapılaşma süreci devam etmektedir. Plan değişikliğine konu 590 no'lu yapı adası içerisinde yer alan 3 no'lu parselde yapılaşma tamamlanmıştır. Aynı ada içerisinde bulunan 2, 5, 6 ve 7 no'lu parsellerle plan değişikliğine konu 4 parselde ise halen tevhit işlemi devam etmektedir.

Ada içerisinde bulunan 2, 5, 6 ve 7 parseller ile değişikliğe konu 4 parselde birleştirme işlemi yapılarak bütüncül bir konut projesi yapımı düşünülmektedir. Ancak aşağıdaki şekilde de görüldüğü üzere 5 ve 6 no'lu parsellerle değişiklik teklifine konu 4 parsel arasında konumlanmış olan park alanı nedeniyle düzgün formda parsel oluşturacak şekilde tevhit işleminin gerçekleştirilmesi mümkün olamamaktadır.

Plan değişikliğiyle 590 ada içerisinde yer alan 2, 4, 5, 6 ve 7 no'lu parsellerin birleştirilmesine olanak sağlayacak ve daha nitelikli bir yapılaşmanın önünü açacak şekilde düzgün formlu tek bir parselin oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda konut ve park alanının yüz ölçümü korunarak parkın 590 ada 4 parselin doğusuna kaydırılması söz konusudur. Böylece hem sosyal donatı alanı niteliğindeki park alanı köşe başına taşınarak ulaşılabilirliği ve algılanabilirliğinin artması sağlanmış olacak, hem de yaklaşık 6200 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tek parsel oluşturularak daha nitelikli bir yapılaşma sağlanmış olacaktır. Doğuya kaydırılması önerilen park alanının bulunduğu eski kadastro parseliyle, imar uygulaması sonucu oluşan parsellerin malikleri aynı kişiler olduğundan, önerilen plan değişikliği sonucunda üçüncü kişilerin hak kaybı oluşmamaktadır.



Şekil 5. Birleştirme (Tevhit) işlemine konu parseller ve park alanı görünümü

#### 5. PLAN KARARLARI

Yukarıdaki amaç kapsamında 590 ada 2, 3, 5, 6 ve 7 numaralı parsellerin birleştirilebilmesi için yapılaşma koşulları ve diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın, 590 ada 4 parselin batısında konumlanmış olan park alanı yüz ölçümü korunmak suretiyle aynı parselin doğu kısmına köşe başına kaydırılmıştır. Önerilen düzenleme sonucunda 1852.44 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü konut alanı miktarıyla, 1277.56 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü park alanı miktarı değişmemiştir.

Plan değişikliğine konu işleme park alanı köşe başına kaydırıldığından erişilebilirlik ve algılanabilirlik anlamında kamu menfaati sağlanmıştır. Ayrıca özel mülkiyetteki parsellerin birleştirilmesine imkân verecek nitelikte hazırlanan imar planı değişikliği; park, çocuk oyun alanı, spor alanı, otopark gibi teknik ve sosyal donatı alanı ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması ve dolayısıyla kamusal alanlardaki yoğunluğun azaltılmasına yönelik kamu yararı içermektedir.

## ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

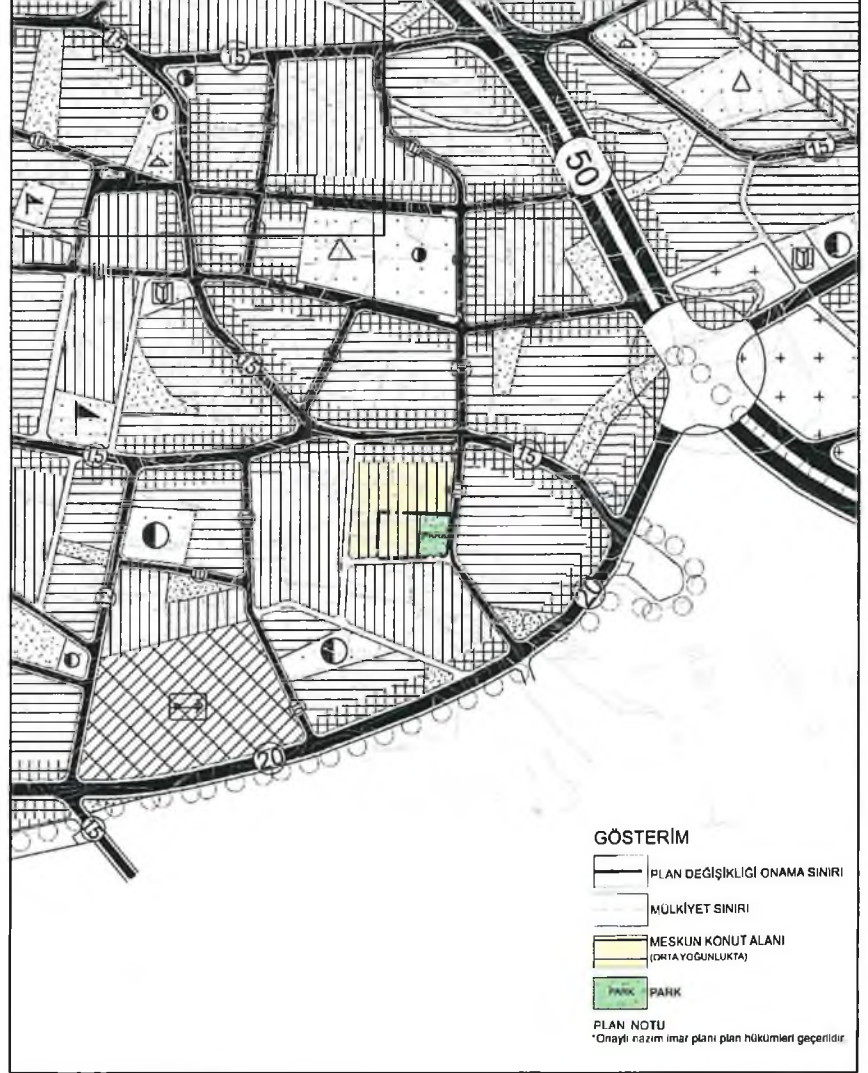
590 ADA 4 PARSEL VE PARK ALANI

PAFTA NO:19N

MEVCUT PLAN

## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- MESKUN KONUT ALANI  
(ORTA YOĞUNLUKTA)
- PARK

### PLAN NOTU

\*Onaylı nazım imar planı plan hükümleri geçerlidir.

Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

**KEYKUBAT**

SERBEST ŞEHİRCİLİK BİROROSU  
Antalya Şişli Mah. Keşanlıoğlu Bk. No: 2004  
Antalya Şişli Mah. Keşanlıoğlu Bk. No: 2004  
www.keykubatplanlama.com  
Merkez No: 0548132016500001  
Alanya VD. 548 132 0165

**Özcan SARUHAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dp No: 2810234 Cda Şe. No: 5377

SEYDİHAN ÇAMUR  
Şehir Plancısı ŞNo 990  
D.O.T.U 1986 23004  
Planlama Ltd. Şti.  
Hizmet Şubesi: ŞEHİRCİLİK BİROROSU  
Nispetiye Tescil No: 06 40179  
Denizli Sokak No: 72/1  
06550 A. AYRANCI ANTALYA  
K. 06120 E.06 8129 48764 00  
www.keykubatplanlama.com.tr  
Alanya VD. 548 132 0165  
Ticaret Sicil No: 28128

*Sarıhan*



**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** : 590 ada 4 parsel  
**Ölçek** : 1/5000

Alanya Belediyesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan “Orta Yoğun Meskûn Konut Alanı” olarak planlı bulunan 590 ada 4 parselin, batısındaki “Park Alanı” olarak planlı bulunan alan ile yer değiştirmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.03.2021 tarihli toplantısında gündemin 69. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi yaklaşık 3130 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır.

Söz konusu plan değişikliği üst ölçekli planlara göre incelendiğinde; Alanya İlçesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya 3. İdare Mahkemesi'nin 2018/701 Esas ve 2019/502 sayılı kararı ile iptal edildiğinden plan değişikliğinin bulunduğu alanda üst ölçekli planlar bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine ilişkin plan açıklama raporu incelendiğinde aynı kişiye ait olan 590 ada 2, 4, 5, 6, 7 parsellerin tevhit edilmek istendiği bu plan değişikliği ile de ortada kalan park alanı doğuya kaydırılarak yapılaşma için daha düzgün bir form elde edildiği belirtilmiştir. Konut alanı ile park alanının yüzölçümleri korunarak yer değişikliği yapılmıştır.

Konu Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre incelendiğinde;

Öneri plan değişikliği sonrası park alanı büyüklüğü mevcut planla aynı olduğundan herhangi bir eşdeğer alan koşullarına tabi olmadığı değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.