



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



82

Sayı : E-90852262-105.03-322887  
Konu : Alanya, Oba Mah. 535 Ada 14 P. Uip. Değ.

04.10.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 284 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 535 ada 14 nolu parselin "Konut+Ticaret Alanından" "Özel Sağlık Tesis Alanına" dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Mustafa GÜRBÜZ  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı.  
- 1/1000 ölç. UİP. değ.  
- Plan Açıklama Raporu.  
-1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: pAeIzO-jnNmWv-HLP9y9-eZKbTr-Cd8oBZcW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

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](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL  
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ  
Divan Katibi : NURI TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2023	03-10-2023
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
284	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 28-09-2023 E.7058

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 26.09.2023 tarih ve 15 nolu kararında yer alan; Özel Şahsın; Oba Mahallesi 535 ada 14 parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 10.07.2023 tarih ve 509 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olduğu görülmüş ve ekteki şekli ile değiştirilerek oybirliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi

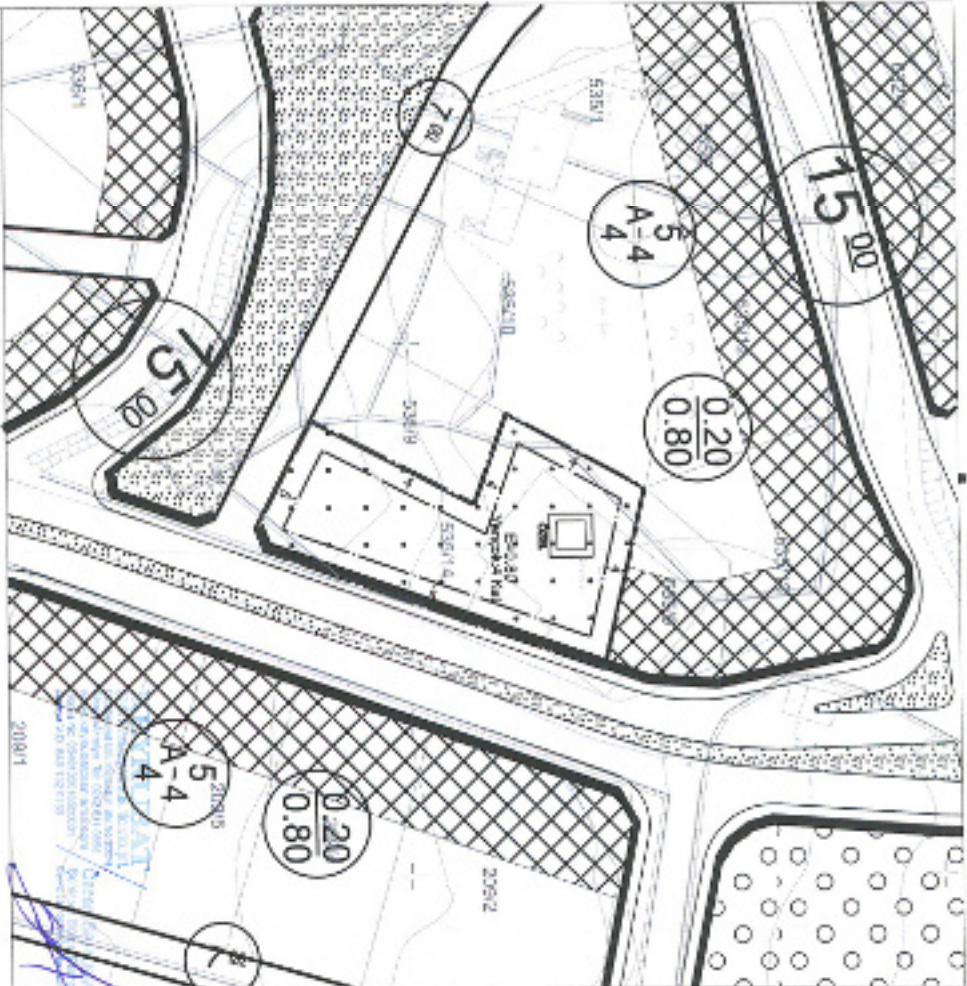
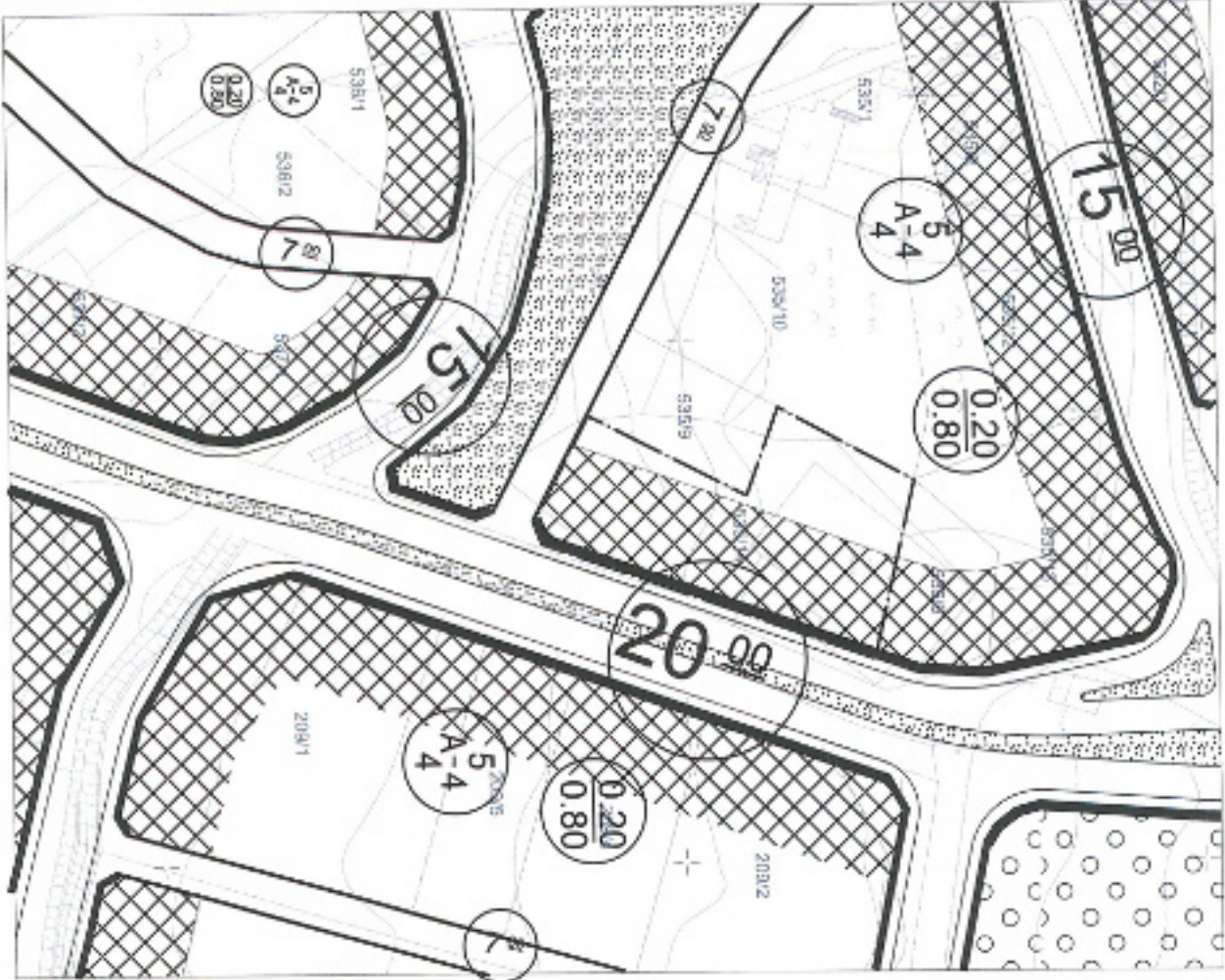
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURI TOKUŞ

ASLI GİBİDİR  
04.10.2023  
Mesau ERDOĞAN  
İmar ve Proje Müdürü



GÖSTERİM

- PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
- ÖZEL İMAR PLANI
- MELİJYET SINIRI
- YAPIL YARSAĞINA SINIRI
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

NOTLAR:  
1. Çizim ölçeği 1/1.000'dür. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
2. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
3. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
4. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
5. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
6. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
7. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
8. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
9. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.  
10. Harita üzerindeki ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir. Ölçülen ölçüler, ölçülen ölçülerdir.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
OBA MAHALLESİ 535 ADA 14 NUMARALI PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



*İlçe: Alanya İlçesi*

*Mahalle: Oba Mahallesi*

*Ada/Parsel: 535/14*

*Pafta Numarası: 19-N-1-A*

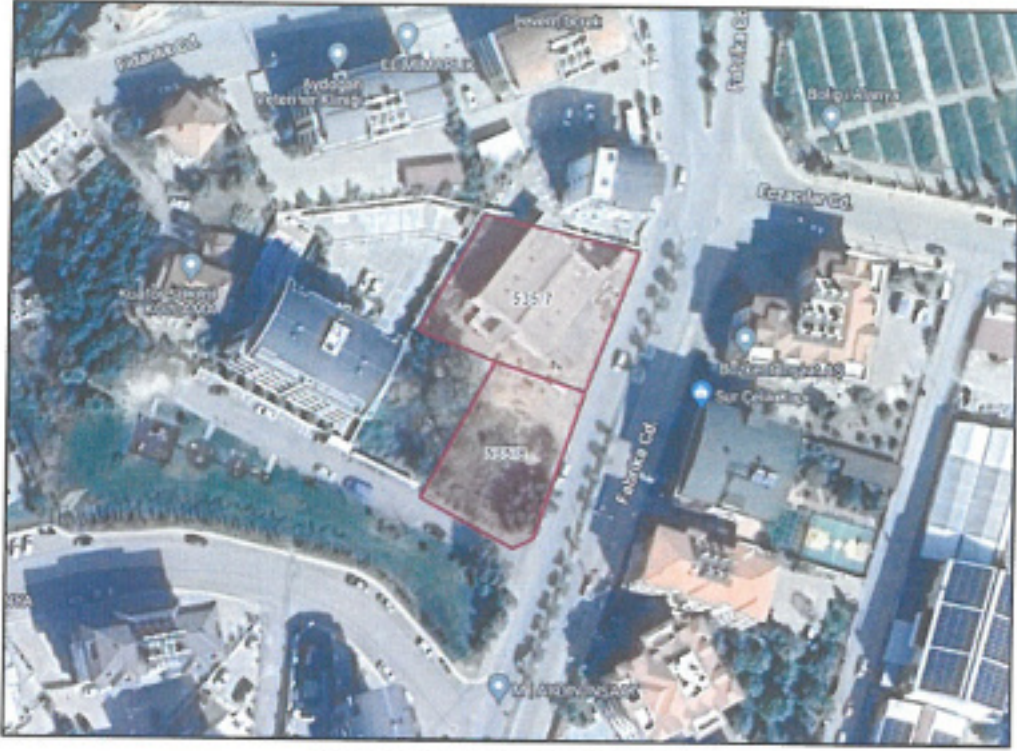
*Açıklama: Parselde Özel sağlık tesisi yapımı planlandığından bu plan değişikliğine gidilmiştir.*

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19-N-1-A no'lu yerel koordinatlı 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 535 ada 14 parsel numarası ile tescilli, 2.001,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Alanya merkezinin doğusunda yer almaktadır. Söz konusu alana erişim kuzeyden kuzey çevre yolu ve güneyden mevcut çevre yolu ile sağlanmaktadır.



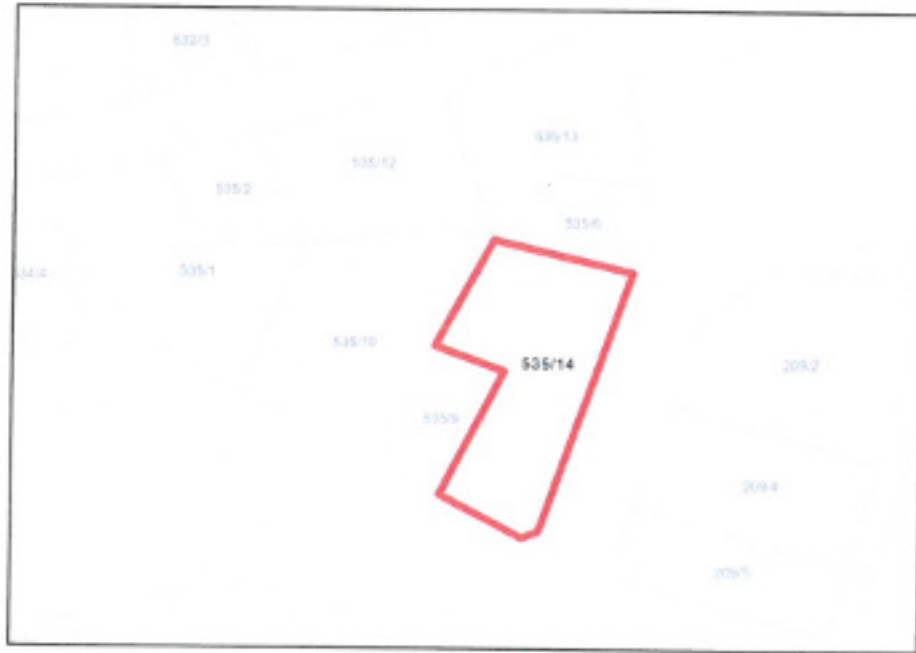
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

## 2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Parselde imar uygulaması imar kanununun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmış ve 535 ada 7 ve 8 parsel numaraları ile tescil edildikten sonra yapılan tevhit (birleştirme) işlemi ile 535 ada 14 parsel no.lu arsa vasıflı taşınmaz oluşmuştur. Taşınmazın kuzey kısmında hâlihazırda öncesinde narenciye depolama ve istifleme deposu olarak kullanılan eski bir yapı bulunmaktadır.



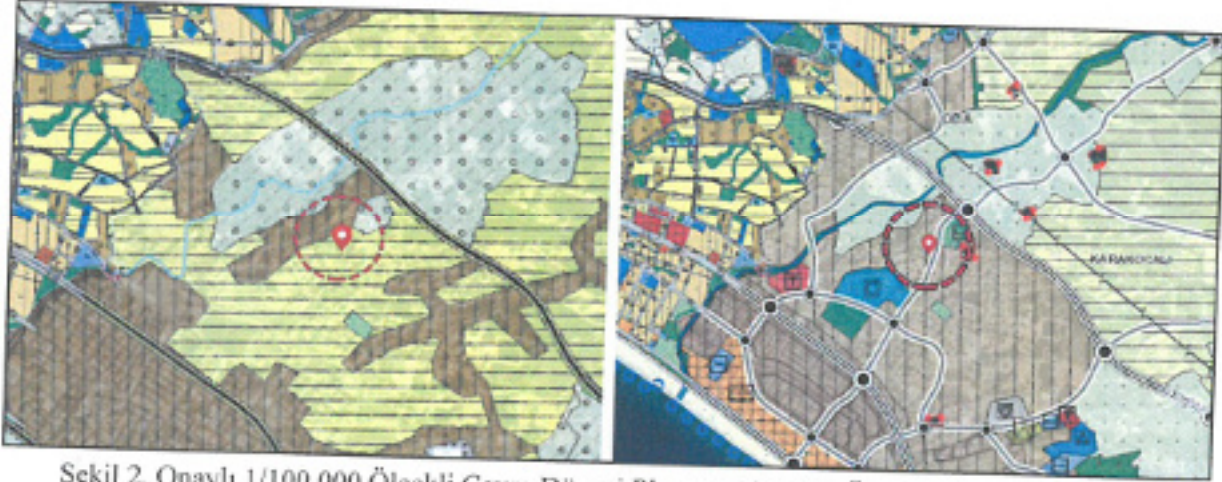
Şekil 3. Kadastral Durum Haritası



Şekil 4. Parseldeki Yapılaşma Durumu

### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel gelişme alanı olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut yerleşik alan olarak planlı ve düşük (51-150 kişi/ha) yoğunluktadır.

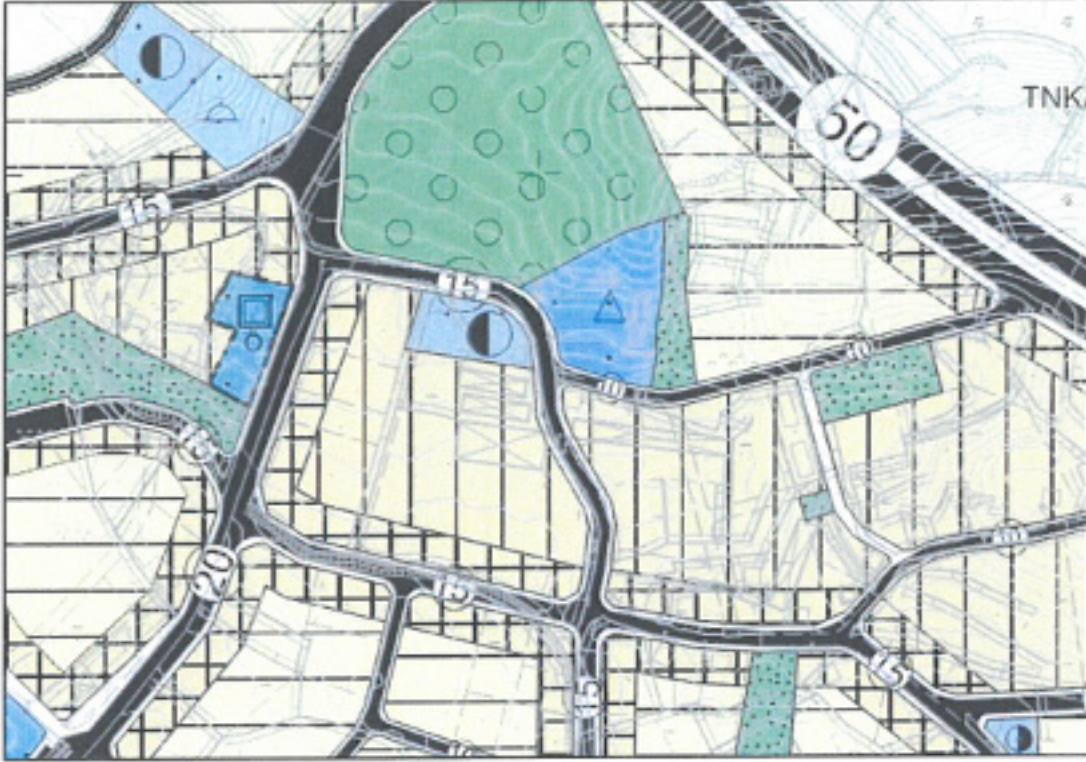


Şekil 2. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

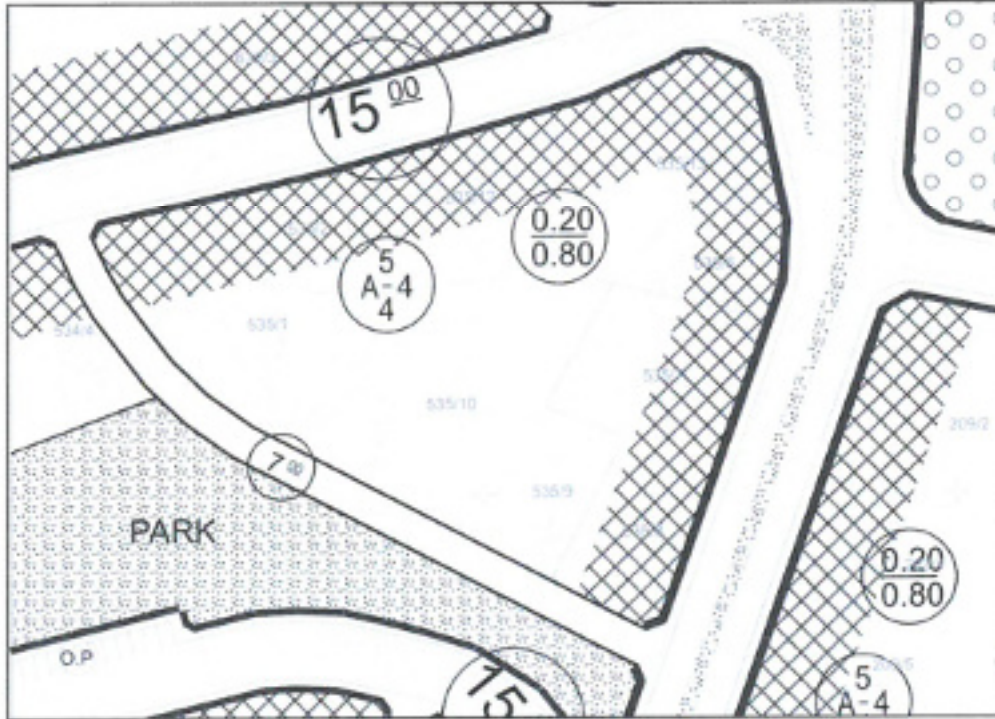
Taşınmaz 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunluklu ticaret+konut karma kullanım alanı olarak planlı iken, 10.07.2023 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nde alınan 509 no'lu karar ile 1/5.000 ölçekte nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Onaylanan nazım imar planı değişikliğiyle diğer plan kararlarında değişiklik yapılmaksızın kullanım kararı özel sağlık tesisi alanı olarak değiştirilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede ulaşım kuzeyden Alanya Kuzey Çevre Yolu ile güneyden mevcut Alanya Çevre Yolu ile sağlanmaktadır. Taşınmazın cephe aldığı yol ise 20 m genişliğindedir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0.20, KAKS:0.80 olmak üzere ayrıncı nizam 4 kat konut+ticaret alanı olarak planlıdır. Taşınmazların doğusundaki 20 m



genişliğinde trafik yoluna ilave olarak, güneyinde 7 m genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır. Kuzey Çevre Yolu ve Alanya Çevre Yolunun varlığı söz konusu alanı tüm ilçe geneli için erişilebilir kılmaktadır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 4 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 4. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı



#### 4. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya ilçesi 364 bin kişiyi aşan sabit nüfusu, 700 bin kişinin üstünde yazlık nüfusu ile pek çok il merkezinden daha fazla insanın yaşadığı, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden birisidir. Coğrafi olarak kuzeyde Toroslar, güneyde ise Akdeniz arasında konumlanmıştır. Alanya ilçesi merkez mahallelerde doluluk oranının üst limitlere ulaşması ve kuzeyde Toroslarla sınırlanması nedeniyle nispeten daha düz olan doğu yöndeki mahallelere doğru gelişimini sürdürmektedir. Bu kapsamda ilçenin doğusunda yer alan önceden belde statüsündeki Tosmur, Cikcilli, Çıplaklı ve Oba mahalleleri ilçe merkezi ile bütünleşmiş durumdadır. Söz konusu gelişmeye bağlı olarak ilçede ikincil ve üçüncül alt merkezler oluşmaya başlamıştır. Plan değişikliğine konu Oba Mahallesi de bu merkezlerden birisidir. Son dönemde Oba Mahalle sınırları içerisinde yapılan kamu ve özel sektör yatırımları bu gelişmeyi tetiklemiştir. Oba Mahallesi'nde plan değişikliğine konu alanın yaklaşık 300 m güneyinde Alanya Eğitim Ve Araştırma Hastanesi, Alanya Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, büyük ölçekli alışveriş merkezleri, ulusal ölçekte hizmet veren eğitim kurumları gibi pek çok sosyal donatı alanı yer almaktadır. Bu yatırımlara bağlı olarak 2013 yılında 18.406 kişi olan Oba nüfusu 2022 yılında 28.864 kişiye ulaşarak 9 yıl içerisinde %57 seviyelerinde artış göstermiştir.

Oba Mahallesi Yıllık Nüfus Artışı	
Yıl	Nüfus(Kişi)
2013	18406
2016	21025
2019	23518
2022	28864



Şekil 8. Oba Mahallesi Nüfus Verileri ve nüfus artış grafiği

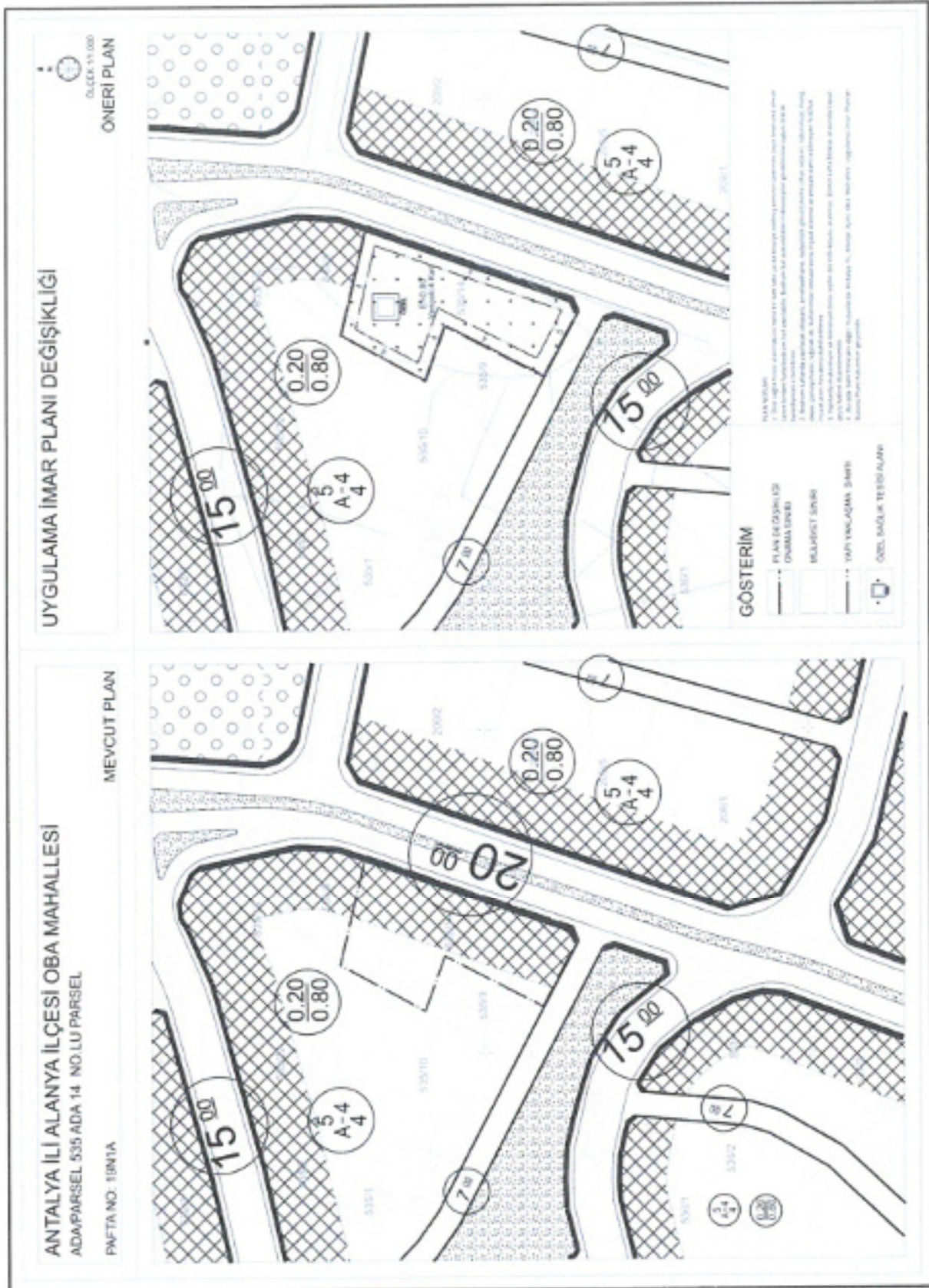
Alanya ilçesi gelişme potansiyeli yüksek olan bir ilçedir. İlçenin gelişiminin desteklenmesinde ikincil ve üçüncül alt merkezlerin kuvvetlendirilmesi merkezden çepelere doğru desantralizasyonun sağlanması açısından oldukça önemlidir. Sağlık ve eğitim gibi önemli fonksiyonların yer seçtiği Oba Mahallesi sadece kendi sınırlarına değil tüm Alanya mahallelerine hizmet etmektedir. Hâlihazırda kamu hastanelerinin üzerinde ciddi bir hasta yükü bulunmakta ve nitelikli sağlık hizmeti verilmesinde sıkıntılar yaşanmaktadır. Kamu hastanelerinin hizmet kalitesinin artırılması ve hasta yükünün azaltılması açısından özel sağlık tesislerinin gelişiminin desteklenmesi önem arz etmektedir. Bu açıdan yapılmı düşünülen yatırım kamu faydası da içermektedir. Ayrıca sağlık tesis alanı yapımı planlanan taşınmazların her iki çevre yolu ile doğrudan bağlantısının bulunması, plan değişikliği sonrası mevcut kent içi yollara ilave trafik yükü gelmesini engelleyecektir. Bölgede mevcut olan ticaret fonksiyonu nedeniyle zaten oluşmuş durumdaki trafik yoğunluğuna da de ilave bir yük binmesi söz konusu olmayacaktır. Bu kapsamda plan değişikliğinin bölgedeki teknik donatı alanlarına etkisinin olmayacağı düşünülmektedir. Yukarıda açıklanan gerekçelere bağlı olarak plan değişikliğine konu taşınmazlarda ilçe bütününe hizmet edecek kapasitede yeni bir sağlık tesisi yapımı amaçlanmaktadır.

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği kararı kapsamında orta yoğunluklu konut+ticaret alanı olarak planlı olan taşınmazdaki plan kararı, özel sağlık tesis alanı olarak değiştirilmektedir. Değişiklik öncesi İl Sağlık Müdürlüğü'nden bahse konu değişikliğe yönelik görüş alınmıştır. Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nden alınan 12.05.2023 tarih ve E-38926174-769-215516018 sayılı görüş yazısında Alanya İlçesi Oba Mahallesi 535 ada 7 ve 8 parsellerde (tevhit işleminin ardından 535 ada 14 parsel) maliki tarafından imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir. Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle diğer hususlarda değişiklik yapılmaksızın toplamda 2.001,82 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alan özel sağlık tesisi alanı olarak planlanmış ve plan notları eklenmiştir. Yapılan plan değişikliği ile özel sağlık tesis alanı olarak belirlenen alanda yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, diğer cephelerden 4 m olacak şekilde plan üzerinde tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulları önceki plan ile uyumlu olarak yapı emsali (E): 0.80, en fazla yapı yüksekliği 4 kat olarak belirlenmiş, TAKS oranı kaldırılmıştır. Eklenen plan notları aşağıda ifade edilmiştir.

### PLAN NOTLARI

1. Özel sağlık tesisi alanında en fazla bir katı tabii ya da tesviye edilmiş zeminin üzerinde (açık bodrum) olmak üzere birden fazla bodrum kat yapılabilir. Bodrum kat yükseklikleri teknolojinin gereklerine uygun olarak belediyesince belirlenir.
2. Bodrum katlarda yapılacak otopark, ameliyathane, radyolojik görüntüleme cihaz odaları, laboratuvar, morg, depo, çamaşırhane, sığınak vb. kullanımlar emsale konu inşaat alanına ve emsale dâhil edilmeyen %30'luk inşaat alanı hesabına dâhil edilmez.
3. Yapılarda maksimum ve minimum bina cephe derinlik koşulu aranmaz. Zemin katta bloklar arasında kapalı geçiş holleri düzenlenebilir.
4. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Antalya İli, Alanya İlçesi Oba Mahallesi Uygulama İmar Planları Bütünü Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 535 Ada 14 Numaralı Parseller Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

 ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK ŞİRKETİ LTD. ŞTİ. Cumhuriyet Mah. Keşkeköy Sk. No: 20914 Alanya / Antalya. Tel: 0242 511 0886 www.keykubatplanlama.com Tic. Sic. No: 064370301000001 Alanya / Antalya. Tel: 0242 511 0886	 Hazırlayan	 A Grubu Planıcı
---	---	--

  
Dilek YETKİN  
Şehir ve Bölge Planlama

  
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE  
MECLİSİNCE 03.10.2023 tarih  
284 Sayılı Kararı ile  
Uygun görülmüştür.

  
Adem Murat YÜCEL  
Alanya Belediye Başkanı

# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 535 ADA 7 VE 8 PARSEL

PAFTA NO:19N

MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1:5.000

ÖNERİ PLAN



**KEYKUBAY**  
MİMARLIK VE İNŞAAT  
Mimarlık ve İnşaat  
Mimarlık ve İnşaat  
Mimarlık ve İnşaat