



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

Tarih:19.10.2023

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHİS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	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 değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	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 değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarihli ve 509 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Selçuk SENIRLI  
İmar Kom. Üyesi

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

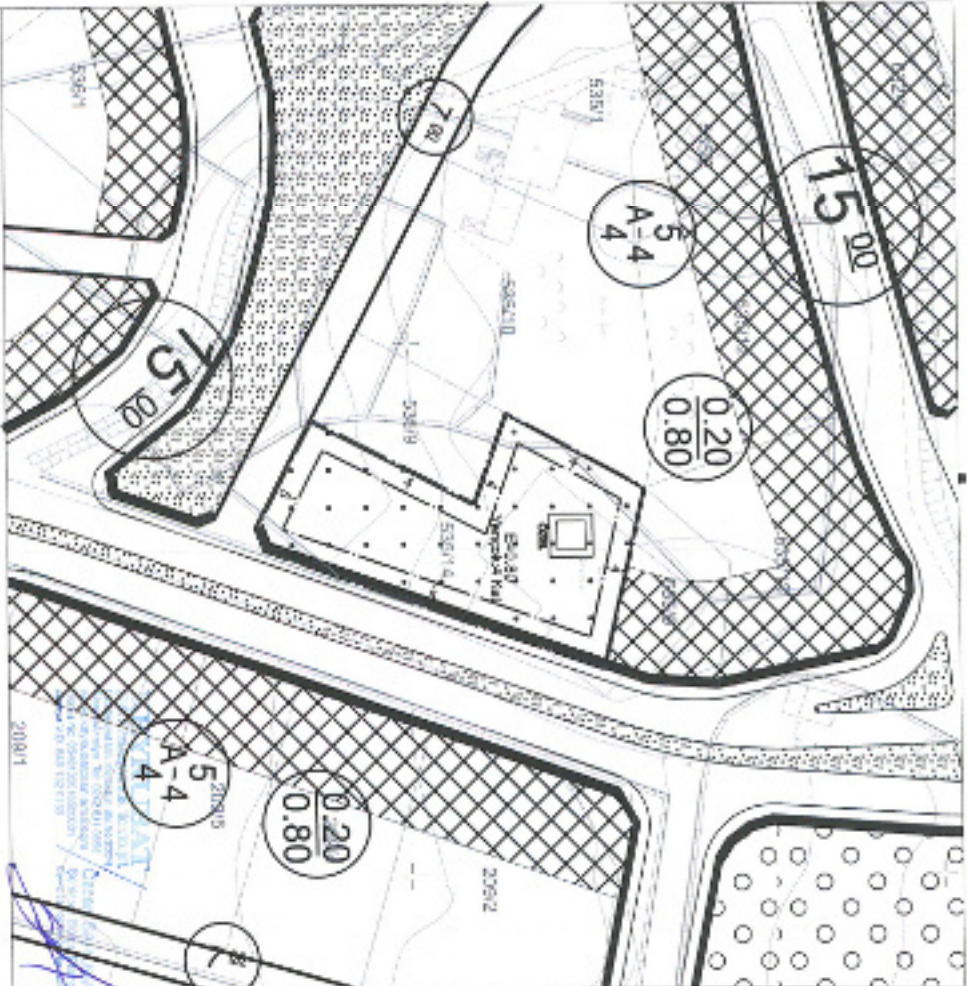
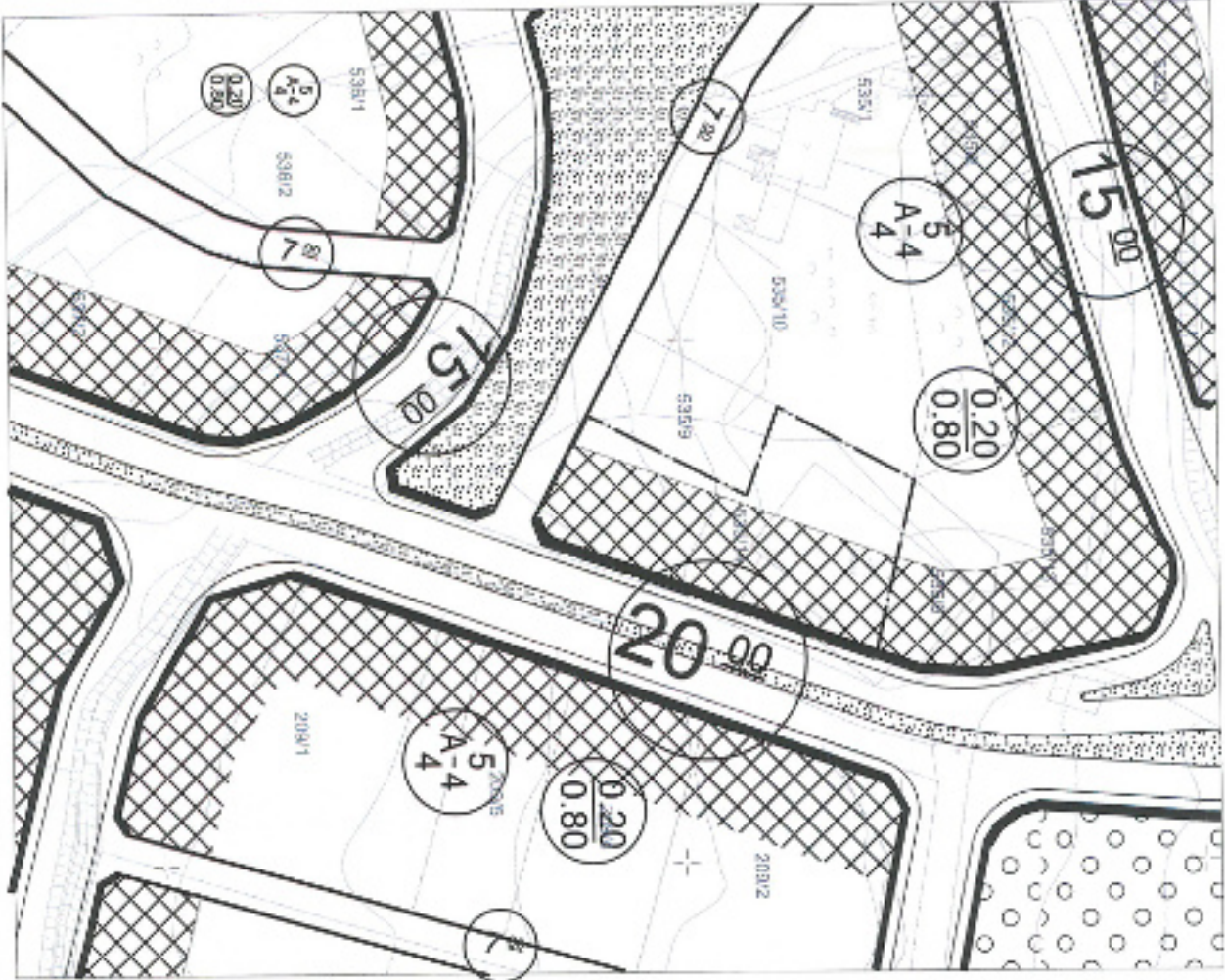
Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

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
- ÖNAMA ŞİŞİRİ
- MELİYET SINIRI
- VAPİ VAZİYAT SINIRI
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

NOTLAR:  
1. Çizim ölçeği 1/1.000'dür. Harita, ölçekten farklı olarak çizilmiştir. Ölçekten farklı olarak çizilen bölümler, ölçekten farklı olarak çizilmiştir.  
2. Harita, ölçekten farklı olarak çizilmiştir. Ölçekten farklı olarak çizilen bölümler, ölçekten farklı olarak çizilmiştir.  
3. Harita, ölçekten farklı olarak çizilmiştir. Ölçekten farklı olarak çizilen bölümler, ölçekten farklı olarak çizilmiştir.  
4. Harita, ölçekten farklı olarak çizilmiştir. Ölçekten farklı olarak çizilen bölümler, ölçekten farklı olarak çizilmiştir.  
5. Harita, ölçekten farklı olarak çizilmiştir. Ölçekten farklı olarak çizilen bölümler, ölçekten farklı olarak çizilmiştir.

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*

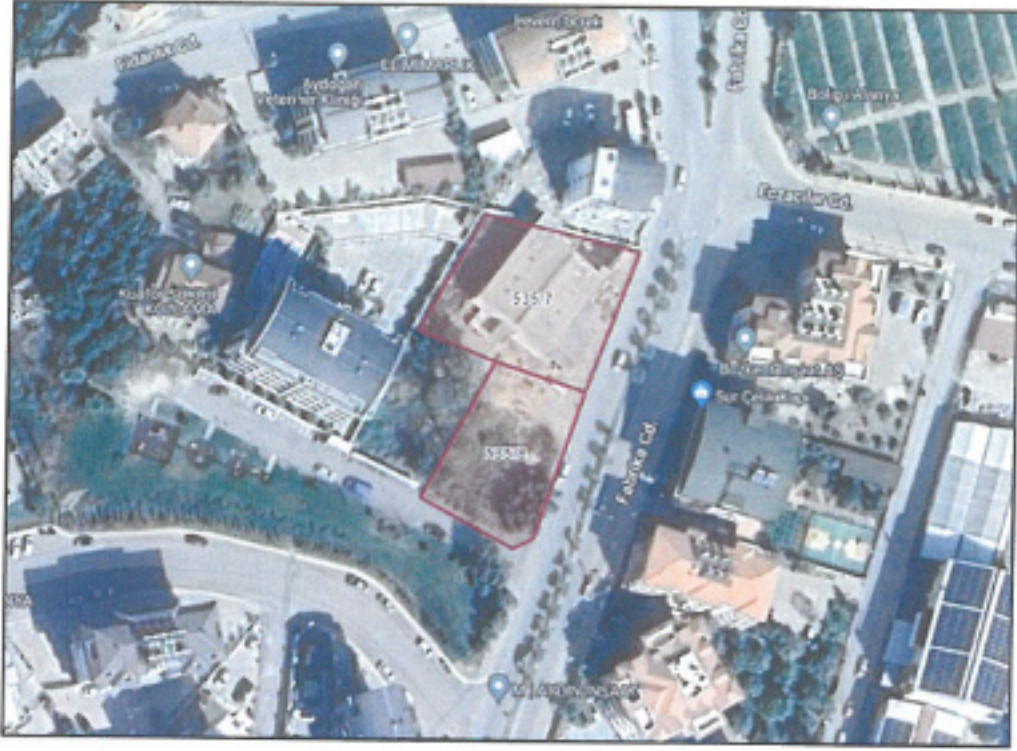
*Açıklama: Parselde Özel sağlık tesisi yapımı planlandığından bu plan değişikliğine gidilmiştir.*

## 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.



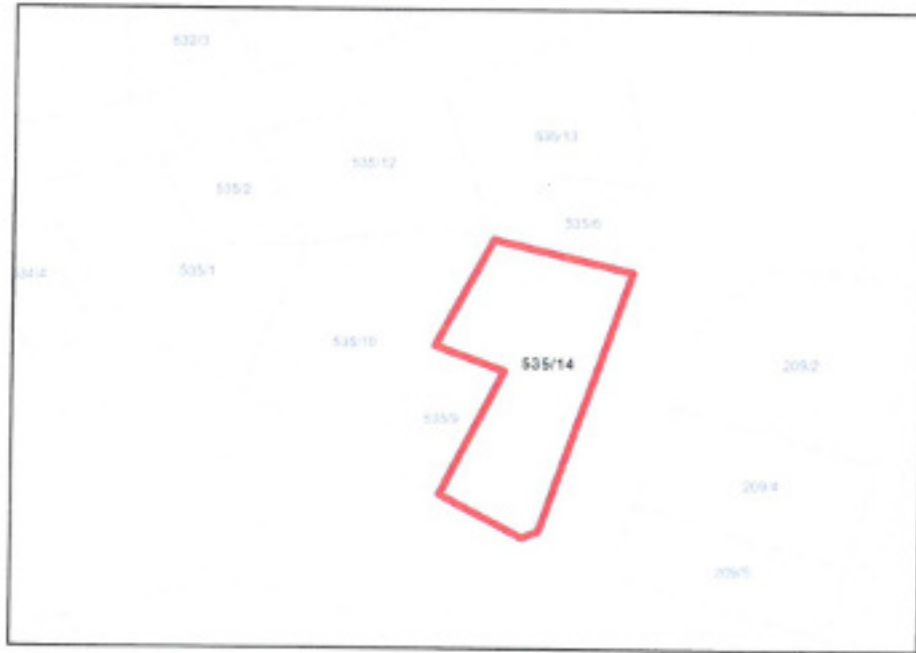
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydü 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

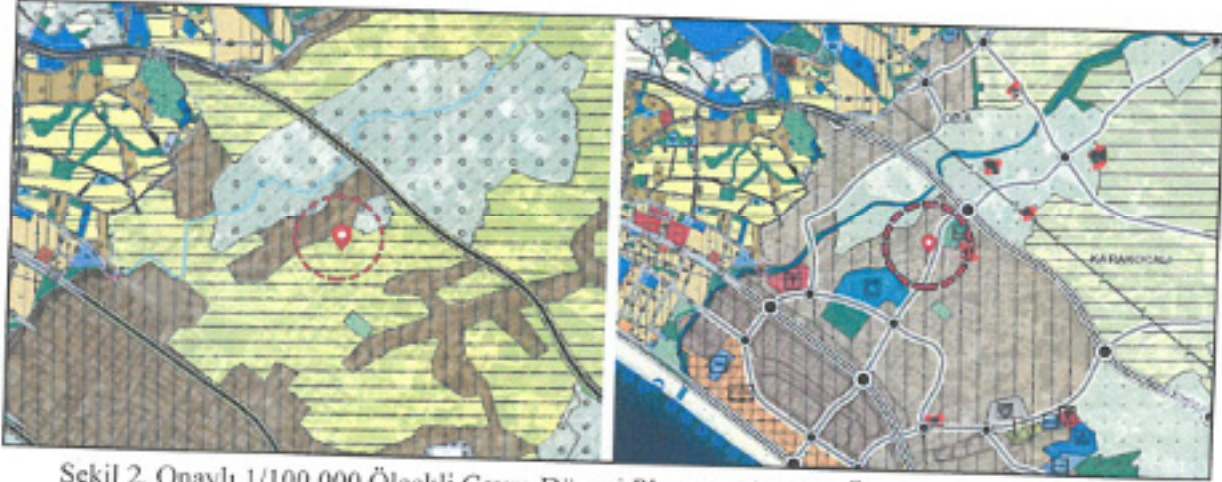




Şekil 4. Parseldeki Yapılaşma Durumu

### 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.

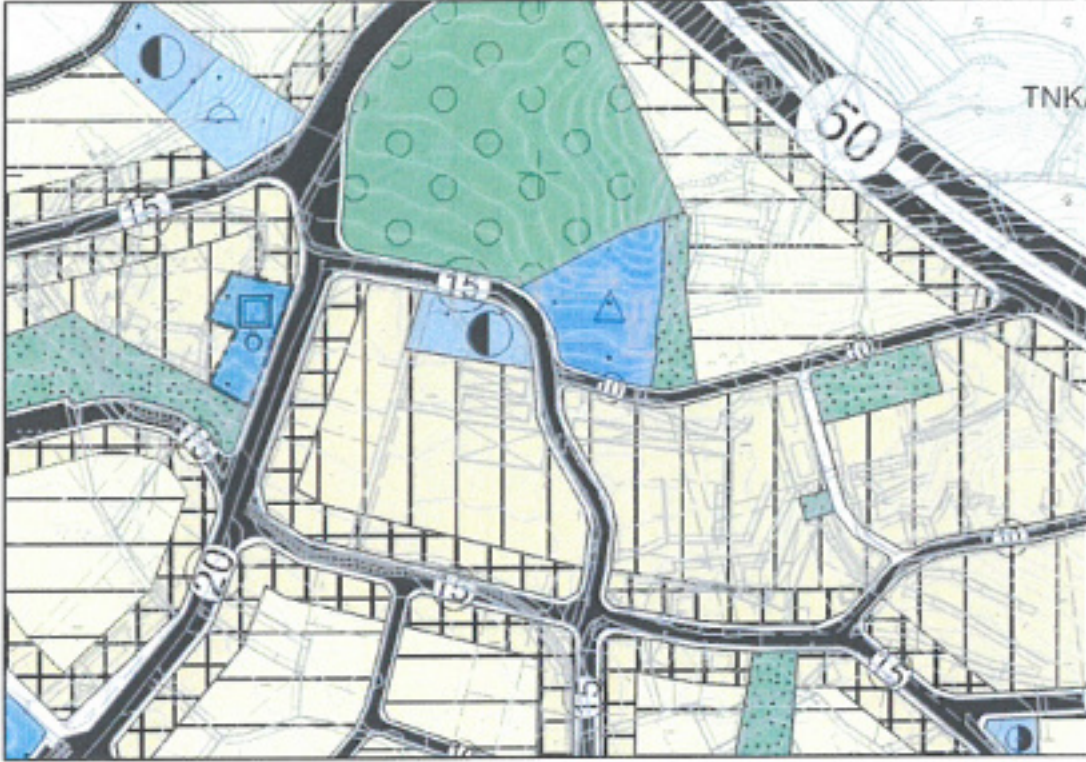


Şekil 2. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

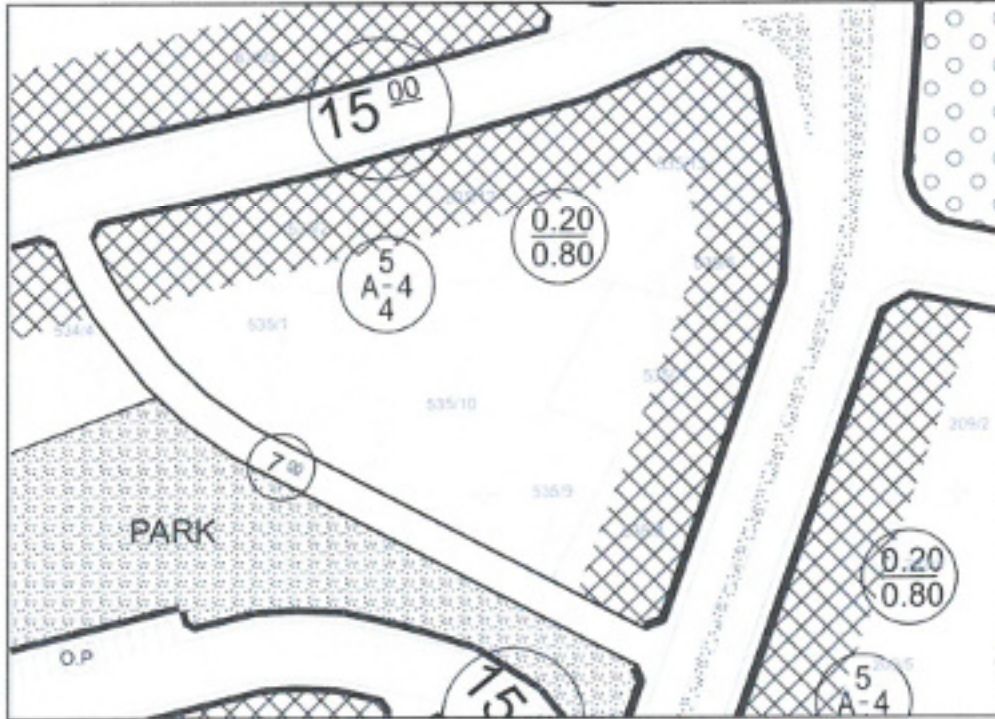
Taşınmaz 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, orta yoğunluklu ticaret+konut karma kullanım alanı olarak planlı iken, 10.07.2023 tarihli Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nde alınan 509 no'lu karar ile 1/5.000 ölçekte nazım imar planı değişikliği yapılmıştır. Onaylanan nazım imar planı değişikliğiyle 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



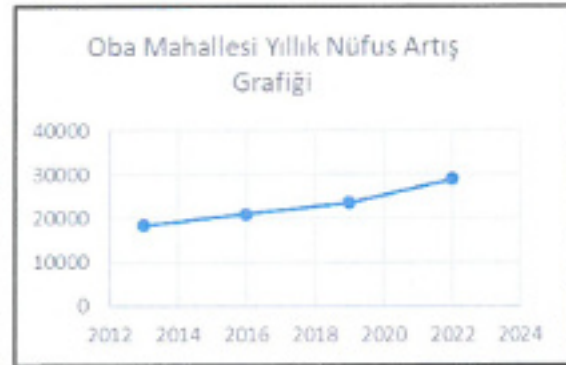
Şekil 4. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı



#### 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 yapımı 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.

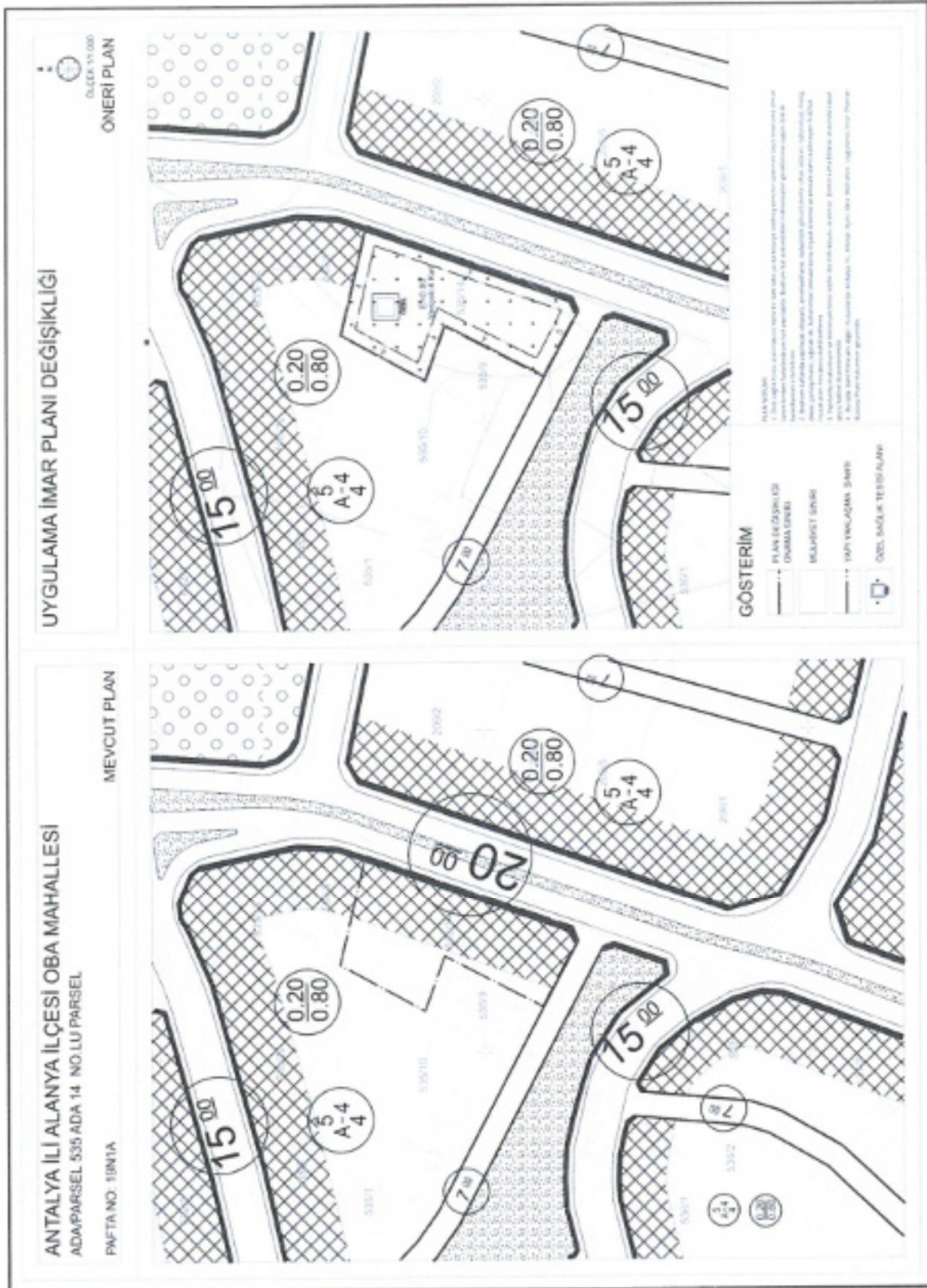
## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

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

 <p><b>KEYKUBAT</b> ŞEHİR PLANLAMA VE MÜHENDİSLİK Tic. Ltd. Şti. Büyükdere Bulvarı No: 20714 Alanya / Antalya. Tel: 0242 511 0886 www.keykubatplanlama.com Tic Sic No: 0643710010000001 Alanya / Antalya. Tel: 0242 511 0886</p>	 <p><b>Hazırlayan</b></p>	 <p><b>A Grubu Planı</b></p>
--	--	---



**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





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** : 535 ada 14 parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan** : 2001, 82m<sup>2</sup>

Alanya Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 284 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 535 ada (eski 7 ve 8 parseller) 14 nolu parselin "Konut+Ticaret Alanından" "Özel Sağlık Tesis Alanına" dönüştürülmesi ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parsel 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanında" kalmakta olup parsel maliklerince plan değişikliği önerisinde bulunulmuştur. Parselin "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarihli ve 509 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Üst ölçekli planlara uygun olacak şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Plan değişikliği açıklama raporunda Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 12.05.2023 tarihli ve 215516018 sayılı yazısı ile söz konusu parsellerde yatırım ve projelerinin bulunmadığı, 1., 2.ve 3.basamak sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere sağlık hizmeti verilmesi ihtiyacı olmadığından kuruma herhangi bir gerekçe altında hukuki sorumluluk taalluk etmemesi kaydıyla maliki tarafından imar plan değişikliği yapılmasında sakınca olmadığı belirtilmiştir.

Buna istinaden 535 ada 14 parselin "Konut+Ticaret Alanından" "E:0.80 Yençok:4 katlı Özel Sağlık Tesis Alanına" dönüştürülmesine taşıt yolundan 5 metre diğer cephelerden 4'er metre çekme mesafesi belirtilmesi ve

"1-Özel Sağlık Tesis 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 dahil edilmeyen %30luk inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

3-Yapılarda maksimum ve minimum bina cephe derinlik koşulu aranmaz. Zemin katta bloklar arasında kapalı geçiş holleri düzenlenebilir.

4-Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Oba Mahallesi uygulama imar planları bütünü plan hükümleri geçerlidir." plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi sunulmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.10.2023

Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.