



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:04.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 535 ada 7 ve 8 parsellerin ticaret-konut alanından özel sağlık alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 535 ada 7 ve 8 parsellerin ticaret-konut alanından özel sağlık alanına dönüştürülmesine 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

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OBA MAHALLESİ 535 ADA 7 VE 8 NUMARALI
PARSELLER 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Oba Mahallesi

Ada/Parsel: 535/7-8

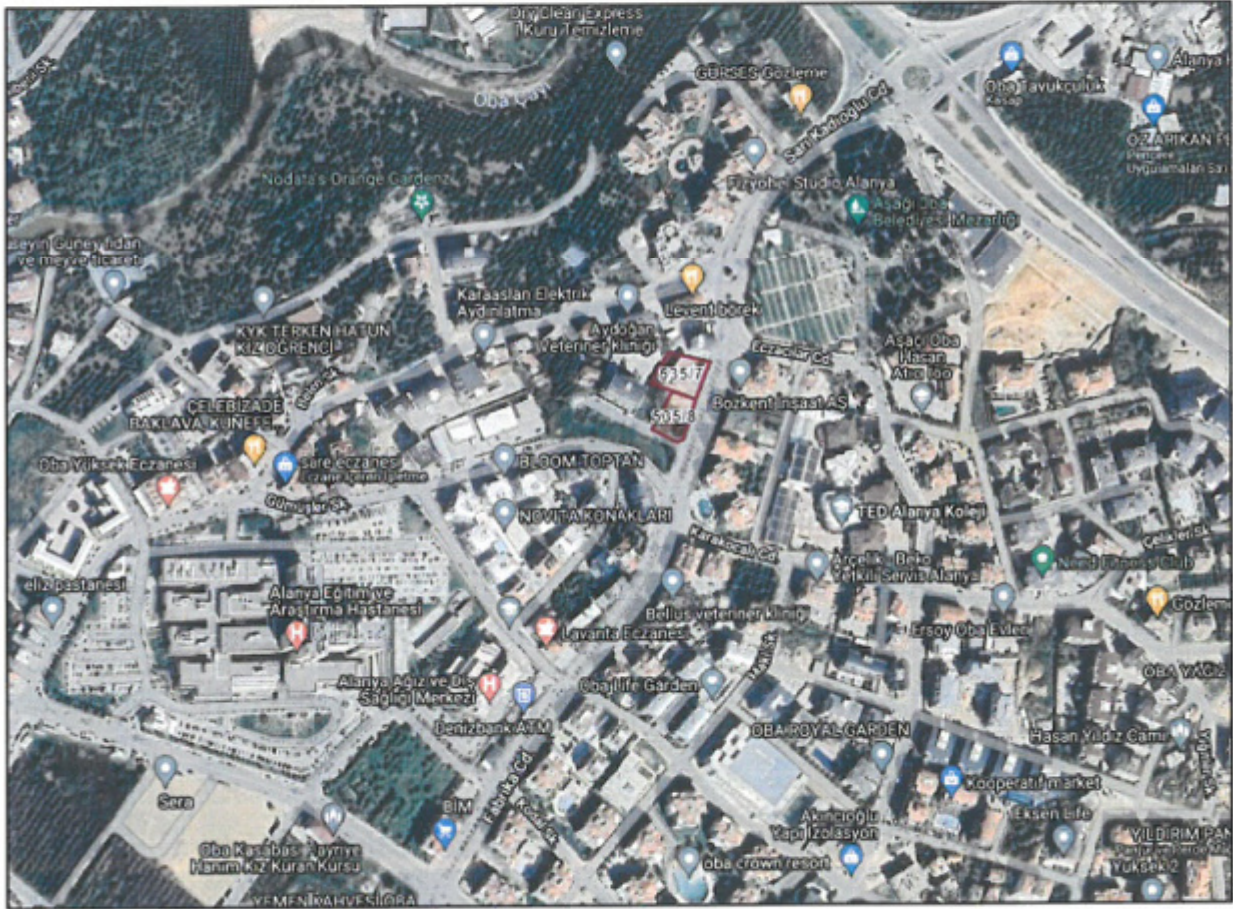
Pafta Numarası: 19-N

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

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
535 ADA 7 VE 8 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19-N no'lu yerel koordinatlı 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 535 ada 7 ve 8 parsel numaraları ile tescilli, 2.001,82 m² yüzölçümlü taşınmazların tamamını 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.



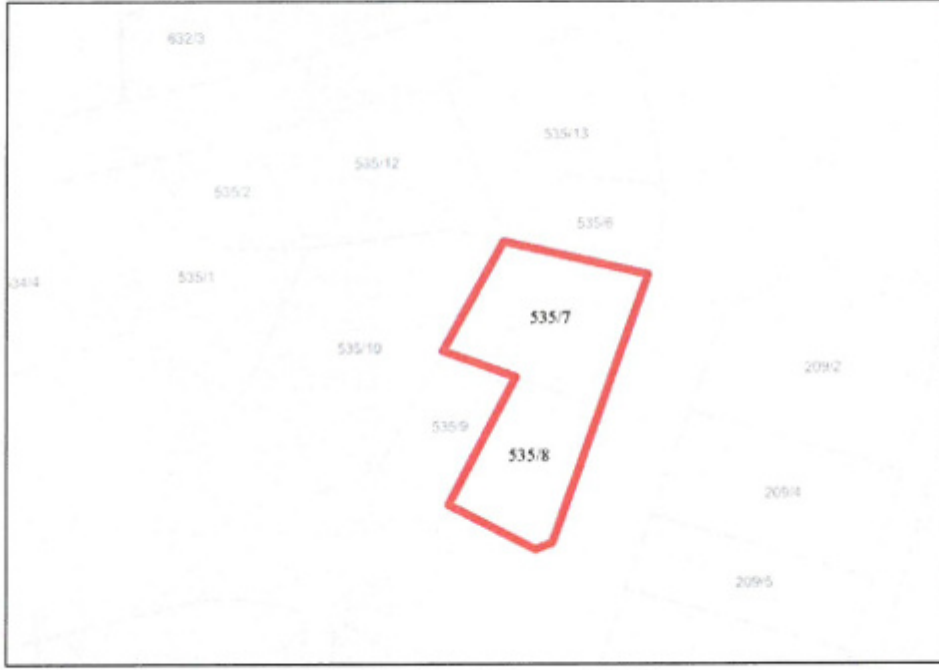
Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması imar kanununun 18. Maddesi kapsamında tamamlanmıştır. Taşınmazlar arsa vasıflıdır. 535 Ada 7 Parsel no.lu taşınmaz içerisinde hâlihazırda öncesinde narenciye depolama ve istifleme deposu olarak kullanılan eski bir yapı bulunmaktadır. 535 Ada 8 Parsel no.lu taşınmaz üzerinde yapılaşma yoktur.



Şekil 3. Kadastral Durum Haritası



Şekil 4. Parsellerdeki Yapılaşma Durumu

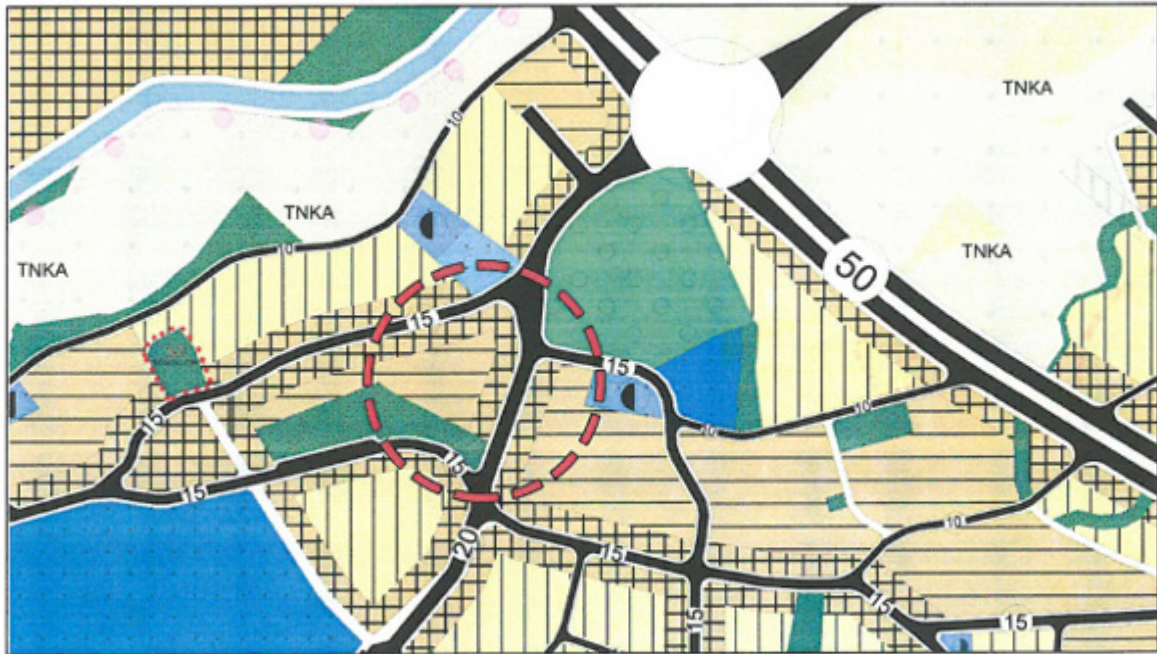
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 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.

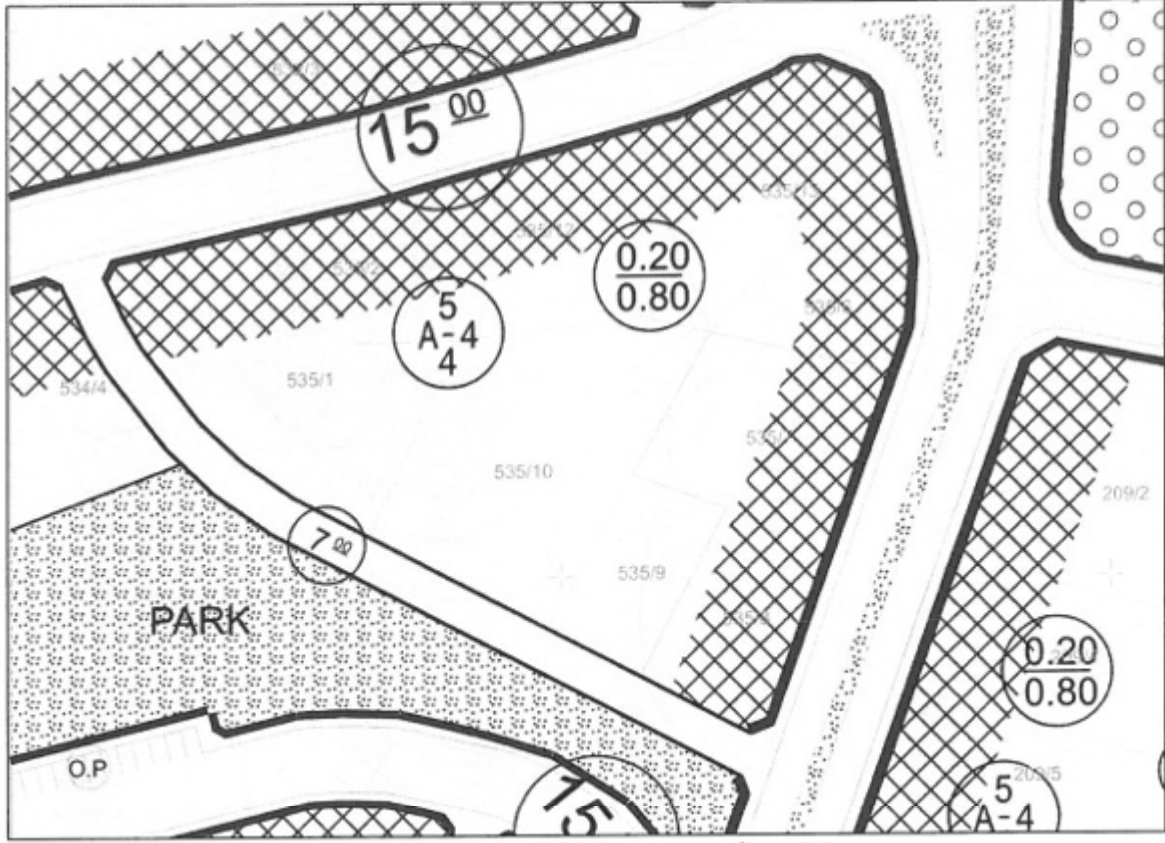


Şekil 2. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında, yol boyu ticaret ve mevcut orta yoğunluklu yerleşim alanı olmak üzere ticaret+konut karma kullanım alanı olarak planlıdır. Ulaşım kuzeyden Kuzey Alanya Çevre Yolu ile güneyden mevcut Alanya Çevre Yolu ile sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0.20, KAKS:0.80 olmak üzere ayrık nizam 4 kat konut+ticaret alanı olarak planlıdır. Taşınmazların doğusundaki 20 m genişliğinde trafik yoluna ilave olarak, güneyinde 7 m genişliğinde yaya yolu bulunmaktadır. Ayrıca Kuzey Alanya Çevre Yolu ve Mevcut Alanya Çevre Yolunun varlığı söz konusu alanı tüm Alanya mahalleleri için erişilebilir kılmaktadır. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 4 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 3. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı

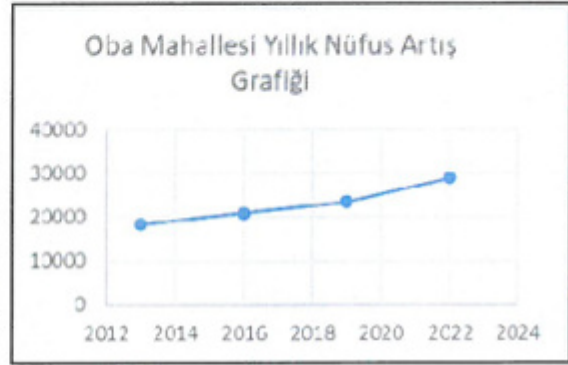


Şekil 4. Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN 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, Cıkcilli, 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 çevrelere doğru desantralizasyonun sağlaması 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 imar planı değişikliğiyle mevcutta orta yoğunluklu konut+ticaret alanı olarak planlı olan taşınmazlardaki plan kararı özel sağlık tesis alanı olarak değiştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda değişiklik öncesi İl Sağlık Müdürlüğü'nden bahse konu değişikliğe yönelik görüş istenmiştir. 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 kurumumuza herhangi bir gerekçe altında hukuki sorumluluk taalluk etmemesi kaydıyla maliki tarafından imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir. Antalya Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün olumlu görüşü doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle diğer hususlarda değişiklik yapılmaksızın toplamda 2.001,82 m² yüzölçümlü alan özel sağlık tesisi alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 5. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 535 Ada 7 ve 8 Numaralı Parseller Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :

Meclis Tarihi :

Karar Numarası:

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Blv. No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Ticaret Sic. No: 0543132016500001
Ticaret Sic. No: 0543132016500001

ÖZCAN SARUHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Ticaret Sic. No: 281105254 Cosh Sic. No: 5377

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Sura Tesci No: 06 40128
Menentis Sokak No: 72 /
06530 A.Şifli / ANKARA
Tel: (0312) 420 63 28 - 467 64 00
e-mail: : planeci@orante.com.tr
Nispetiye Mh. : 730 004 2218
Ticaret Siciz No: 82758

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı SPG 550
ODTÜ 1946 23004

Hazırlayan

A Grubu Plancı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.
No 209/4 Alanya-Antalya
T: +90 2424 511 0856
M: keykubatplanlama@gmail.com
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 8



T.C.
ANTALYA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

ANTALYA DESTEK BAŞKAN YARDIMCISI I
ANTALYA YATIRIMLAR BİRİMİ
12.05.2023 16:21:52 E-38926174-769-215516018



215516018

Sayı : E-38926174-769-215516018
Konu : Görüş

12.05.2023

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 08.05.2023 tarihli ve E-38926174-000-215020124 sayılı dilekçe
b) 08.05.2023 tarihli ve E-43278805-622.03-3740-19795 sayılı yazınız.

İlgi (a) ve (b) sayılı yazılar ile mülkiyeti Emine Emel TÜRKTAŞ'a ait olan Antalya İli Alanya İlçesi, Oba Mahallesi 535 ada 7 ve 8 parsellere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ticaret+konut karma kullanım alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 0,20 TAKS, 0,80 KAKS kullanımlı Ayrık nizam 4 kat olmak üzere ticaret+konut karma kullanım alanı olarak planlanıldığı, bahse konu taşınmazlarda toplam inşaat alanı ve kat adedi değiştirilmeksizin ticaret+konut alanı olan plan kararının Özel Sağlık Tesis Alanı olarak değiştirilmesine yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklif dosyası hazırlamak amacıyla imar planı değişikliğine esas kurum görüşü talep edildiği bildirilmiştir.

Alanya İlçesi Oba Mahallesi 535 ada 7 ve 8 parsellerde Bakanlığımız ve/veya Müdürlüğümüzün yatırım ve projeleri bulunmamakla birlikte, 1., 2. ve 3. Basamak Sağlık Hizmetlerinde Kullanılmak üzere Sağlık Hizmeti verilmesi ihtiyacı olmadığından kurumumuza herhangi bir gerekçe altında hukuki sorumluluk taalluk etmemesi kaydıyla maliki tarafından imar planı değişikliği yapılmasında kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederim.

Recep Mustafa OKUR
İl Sağlık Müdürü a.
Destek Hizmetleri Başkanı

Ek: Tapu Kayıtları

Dağıtım:
Alanya Belediye Başkanlığına
Emine Emel TÜRKTAŞ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 7669A1E8-FD1D-4597-8B76-380F01673F78

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Hüsnü Karakaş Mahallesi 3506 Sokak No: 1 Kepez Devlet Hastanesi Yerleşkesi
Kepez /Antalya 07000
Telefon No: 02423206000
e-Posta: İnternet Adresi: <https://www.saglik.gov.tr/>
Kep Adresi:

Bilgi için: Haluk KARAKAŞ
Sağlık Memuru

Telefon No: 02422284848





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 7 ve 8 parseller
Ölçek : 1/5000
Alan : 2001 m²

Alanya Belediye sınırları içerisinde yer alan, Oba Mahallesi, 535 Ada 7 ve 8 parselin ticaret-konut kullanımından özel sağlık alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2023 tarihli toplantısında gündemin 99. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Parsel 1/25.000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanında kalmakta olup parsel maliklerince plan değişikliği önerisinde bulunulmuştur.

Plan değişikliği önerisi ile ilgili olarak 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.

Taktir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 19.06.2023

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.