



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



Sayı : E-90852262-105.03-439772  
Konu : Alanya Çıplaklı Mah. 414/ 1 P.1/5000 Ölçekli  
Nip Değ.

03.09.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Çıplaklı Mahallesi, 414 Ada 1 Parselin “Özel Sosyal Altyapı Alanı”ndan “Merkezi İş Alanı”na dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS  
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.  
Serkan TEMUÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

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

Ek : - 1/5000 ölç. NİP değişikliği - Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 64941955-1e28-491c-9907-dc8e971428f6

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

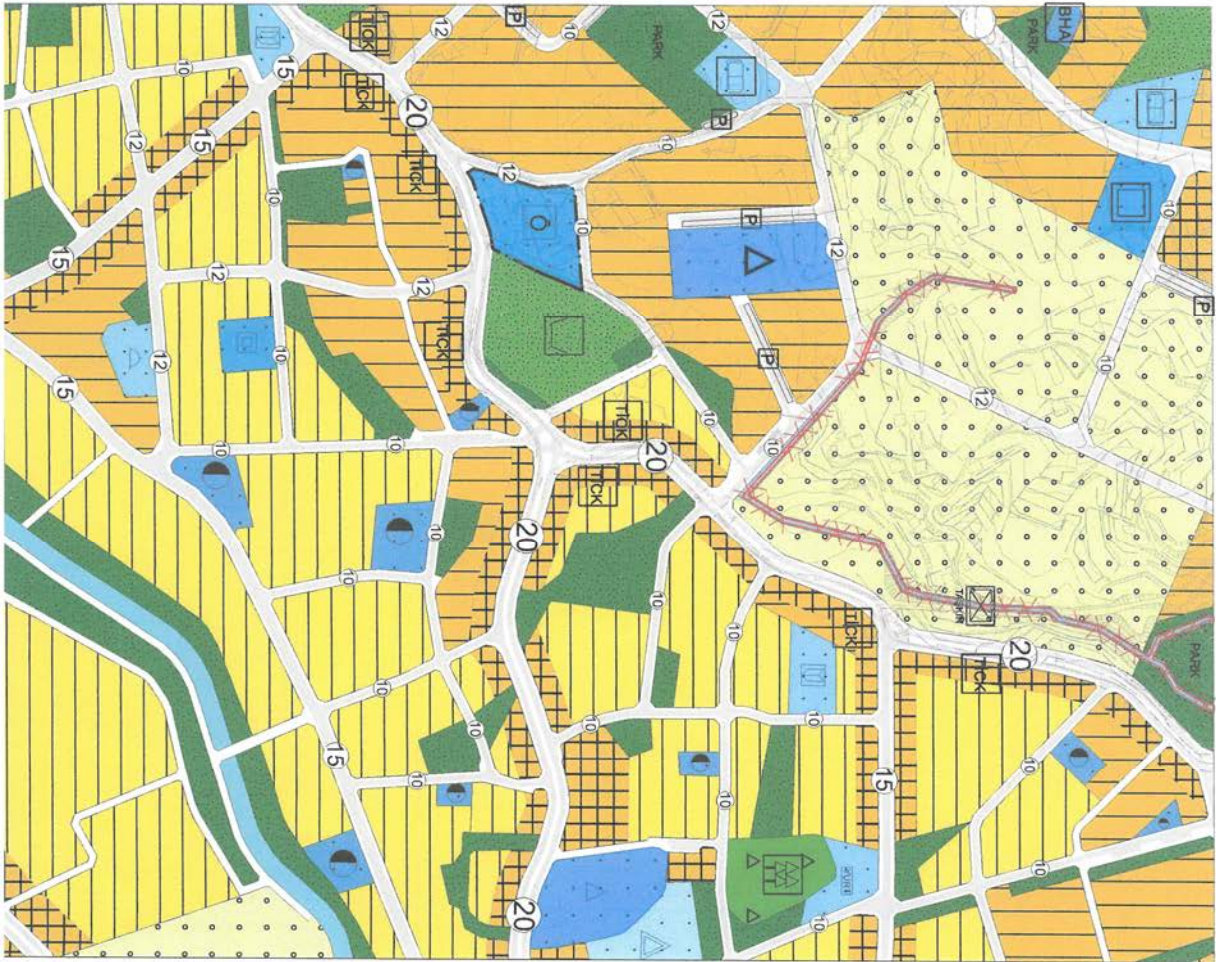
Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ  
414 ADA 1 NO.LU PARSEL

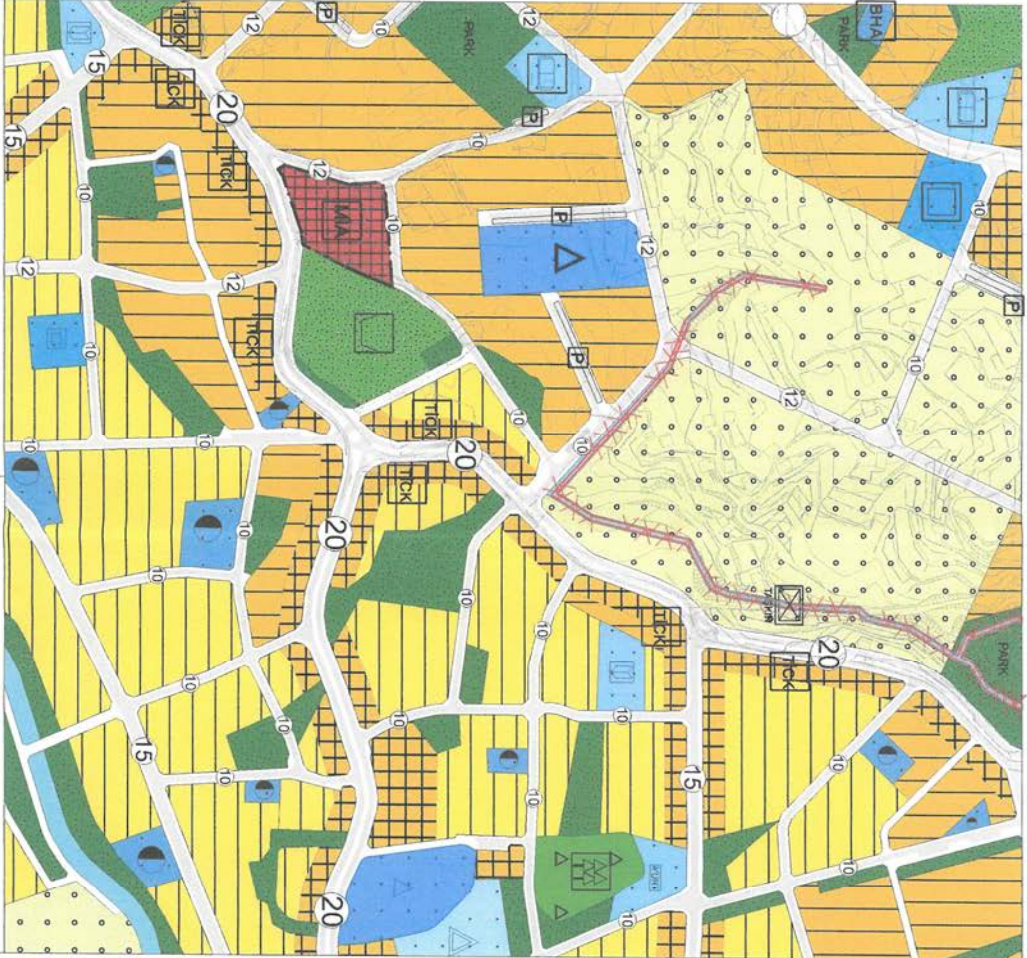
PAFTA NO: 028-D-17-D

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000  
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

MERKEZİ İŞ ALANI

PLANI NOTU

- 1) Merkezi İş Alanları olarak planlanan alanlarda, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 19/1-4 Maddesinde ifade edilen yönetmelik ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğlence ve sağlık tesis alanları ile bu alanlara hizmet veren benzeri kullanımlar yer alabilir.
- 2) Diğer hususlarda orijinal Analize İlişkin Çıplaklı Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Rükümler geçerlidir.

## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Çıplaklı Mahallesi, O28-D-17-D no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan tapuda 414 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmazı kapsamaktadır. Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alanın yüz ölçümü 6.092,39 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği teklifine konu alan Çıplaklı mahallesinde bulunan Sekilioğlu mezarlığının batısında, Çarşamba caddesinin üzerinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Uzak Uydur Görüntüsü



Şekil 2: Yakın Uydur Görüntüsü





Şekil 5: Parselin Batı Cepheden Görünümü (Yurt Girişi)



Şekil 6: Parselin Arka Yan Cepheden Görünümü

### 3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazı kapsayan alanda üst ölçekli plan olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08.02.2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği mevcuttur. Bu planda söz konusu taşınmaz "Kentsel Yerleşik Alan olarak planlıdır. Bir diğer üst ölçekli plan olan Alanya İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2022 tarihli ve 532 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bu planda ise söz konusu taşınmaz "Orta Yoğunluklu (121-250 kişi/ha) Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

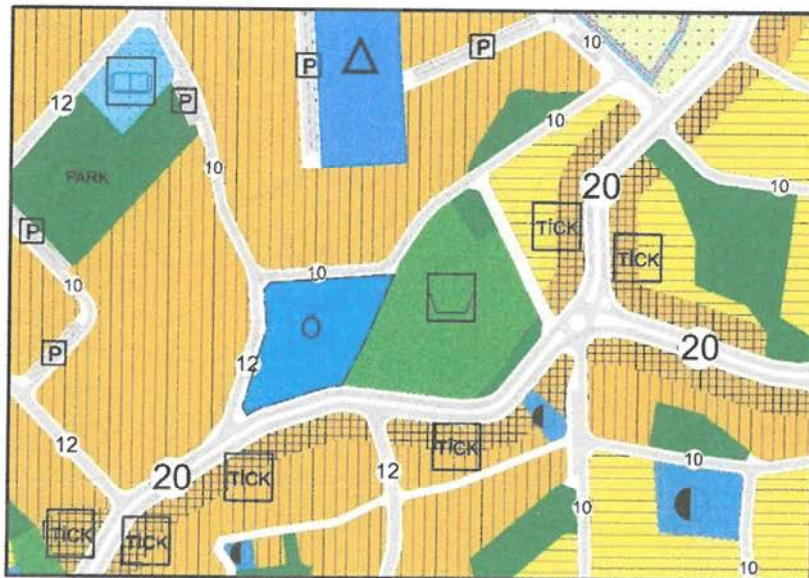


Şekil 7: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

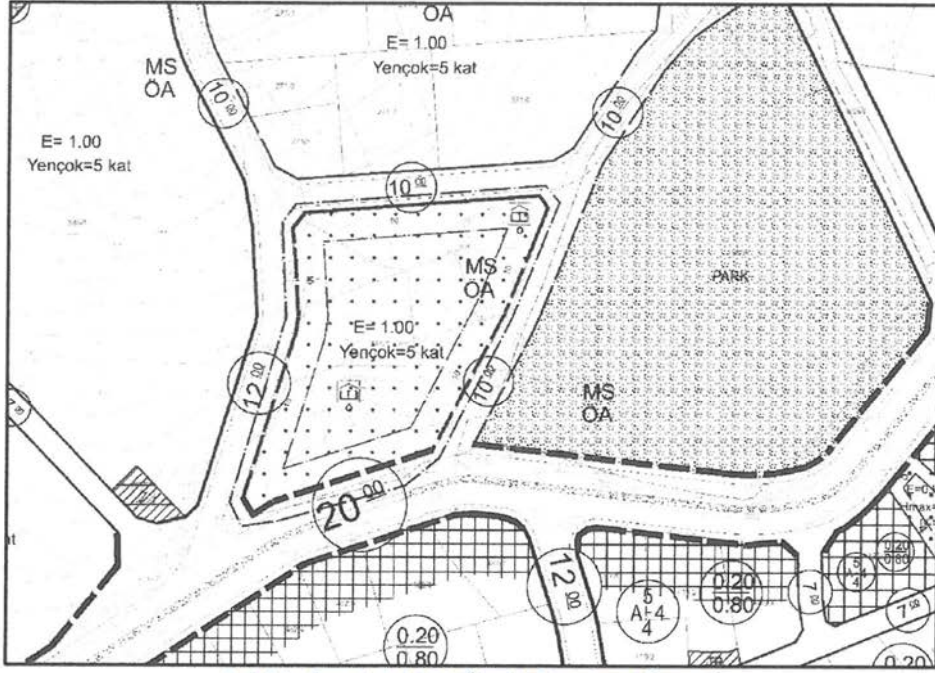
Taşınmazları kapsayan alanda alt ölçekli plan olarak onaylı Antalya İli Alanya İlçesi Çıplaklı Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu nazım imar planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 565 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Uygulama imar planı ise Alanya Belediye Meclisi'nin 01.09.2020 tarih ve 219 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2020 tarih ve 566 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Bölgenin Oba ve Çıplaklı imar planlarının sınır noktasında bulunmasından dolayı, her iki planın çakıştırılması sonucu oluşan uyumsuzlukların giderilmesine yönelik olarak süreç içerisinde ikinci bir plan değişikliği yapılmıştır. Bu kapsamda hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 422 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Aynı amaçla hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ise Alanya Belediye Meclisi'nin 05.02.2024 tarih, 66 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2024 tarih, 327 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Halen bu planlar yürürlükte.

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik teklifine konu parsel özel sosyal altyapı alanı olarak planlanmıştır. Parselin güneyinde 20 m, batısında 12 m, kuzeyinde ise 10 m genişliğinde taşıt yolları planlanmış olup, doğusunda bulunan parsel ise mezarlık alanı olarak planlanmıştır. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım imar planından gelen özel sosyal altyapı alanı kararı, özel yurt alanı olarak özgülenmiş, ulaşım kararlarına ek olarak söz konusu doğusunda 10 m genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. Parselde yapılaşma koşulu E=1.00 Yençok 5 kat olarak belirlenmiştir. Halen yürürlükte bulunan uygulama imar planına göre taşınmazın güneyindeki 20 m genişliğindeki yoldan yaklaşık 170 m<sup>2</sup> kamuya terki bulunmaktadır. Bu terk ikinci kez Oba ve Çıplaklı imar planlarının çakıştırılmasına yönelik yapılan plan değişikliği sonrasında yolun parsel içerisine doğru kaydırılmasından kaynaklanmıştır.




Şekil 8: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 9: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan konu taşınmaz üzerindeki yurt yapısının inşaatına 1978 yılında başlanmış ve 1987 yılında tamamlanarak faaliyete geçmiştir. O dönemin koşullarında Çıplaklı Mahallesi henüz köy statüsünde iken ruhsatsız olarak yapılan bina da yol kotunda kalan kısımlarda 11 adet dükkân inşa edilmiş, üst katlar ise 4 katlı yurt yapısı olarak düzenlenmiştir. Yapı o tarihten bu yana zemin katları dükkân, üst katları özel erkek öğrenci yurdu olarak faaliyet göstermektedir. Hâlihazırda dükkânların iki tanesi elektrikçi, beş tanesi inşaat emlak ofisi, üç tanesi depo, bir tanesi ise soğuk demirci olarak faaliyet göstermektedir. Yapılan araştırma neticesinde bulunabilen en eski yurt açma ve işletme belgesi 31.05. 1988 tarihine aittir. Halen 06.09.2022 tarihli Antalya Valiliği İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nden alınmış işyeri açma ve çalışma ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata göre yurdun kapasitesi 99 öğrenci ile sınırlandırılmıştır.

YURT AÇMA - İŞLETME İZİN BELGESİ	
İZİN VEREN MAKAM	ANTALYA VALİLİĞİ
YURDUN SAHİBİ	ALANYA OBA KÖYÜ KURS VE OKUL TALEBELERİNE YARDIM DERNEĞİ
YURDUN İSMİ	OBA TALEBE YURDU
YURDUN ADRESİ	OBA KÖYÜ-ALANYA
<p>İSBÜ BELGE 2905 SAYILI DERNEKLER KANUNUNUN 41. MADDESİNE İSTİNADEN ÇIKARILAN 64 1202 KARAR SAYILI "DERNEKLERİN İZİNLE KURULACAKI TESİSLER HAKKINDAKİ YANETMELİK-İN 4. MADDESİ GEREĞİNCE VERİLMİŞTİR.</p> <p>1988</p>	
	

Şekil 10: 31.05.1988 Tarihli Yurt Açma-İşletme İzin Belgesi Örneği

Yurdun altında bulunan dükkânlara ilişkin ise bulunabilen en eski kayda Alanya Belediyesi arşivinden ulaşılabilmektedir. Bu arşive göre dükkânlar 01.01.2003 tarihinde kayıt altına alınmıştır. 6360 sayılı yasa kapsamında kapanan mülga Çıplaklı Belediyesi arşiv kayıtlarına ulaşılabilmesi mümkün olmadığından daha eski tarihli verilere ulaşılamamıştır. Parseldeki yurt ve dükkânlara ilişkin alınmış yapı kayıt belgeleri de mevcuttur.

MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ													
Sicil No: 48275												(2023)	
T.C. Kimlik No: OBA KURS VE OKUL TALEBELERİNE YARDIM DERNEĞİ.												Resim	
Adı/Soyadı (Firma): /												vyetgin	
Ana/Baba Adı: /												23-11-2023 02:19	
Doğum Yeri/Tarihi: /													
AKTİF BİNA BİLDİRİMLERİ													
Sıra	Bina Türü	Mahalle Sokak	Kapı Daire	Adres	Pafta Ada/Parsel	Beyan Sıra No	Cilt Sahife	M2	A. Payı	İnşaat Türü	İ.Bit.Trh. İst.Trh	Arsa Oranı / Hisse Oranı	Asg.Beyan Rayiç Bedel
4	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/A	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	26	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
5	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/B	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	27	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
6	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/C	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	28	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
7	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/D	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	29	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
8	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/E	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	30	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
9	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/F	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	31	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
10	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/G	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	32	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
11	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/H	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	33	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
12	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/I	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	34	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
13	Ticarethane/foyer	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2/J	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	35	27/2753	65	65	Betonarme Kargas	01-01-2003 10-11-2023	Arsa Oranı : 65/6092 39 Hisse : 1/1	79.545 00
14	Yurt Binası	ÇIPLAKLI MAH. HACİBEKİRLER Sk.	2	Site:OBA TALEBE YUR	0/414/1	36	27/2753	600	6542.39	Betonarme Kargas	01-01-1989 10-11-2023	Arsa Oranı : 5542.39/6092 39 Hisse : 1/1	1.520.080 00

Şekil 11: Dükkânlara ait Alanya Belediyesi arşiv kayıtları



Şekil 12: Yurt binası ve dükkânların 2000 yılına ait cephe görüntüsü

Planlı Alanlar Yapım Yönetmeliği'nin 19/1-a maddesinde merkezi iş alanları için "Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hani, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, (Danıştay Altıncı Dairesinin 9/10/2023 tarihli ve E.:2022/7774; K.:2023/7218 sayılı kararı ile iptal ibare: kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları) ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve plan kararı ile rezidans alanı ayrılır." ifadesi bulunmaktadır.





Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerindeki yapı yapıldığı dönemdeki koşullarda ruhsatsız olarak inşa edilmiştir. Yapım tarihi üzerinden çok uzun yıllar geçmiştir. Dönemin teknolojisi ve imkânları çerçevesinde yapılmış olduğundan her ne kadar yapı kayıt belgesi alınarak yasal statüye kavuşmuş olsa dahi yıkılarak daha nitelikli ve imar mevzuatına uygun bir yapı yapılması hedeflenmektedir. Yapının yenilenmesi aşamasında yine sosyal alan kullanımına yönelik yasal şartların elvermesi ve gerekli izinlerin alınabilmesi durumunda yurt binasına ilave olarak özel eğitim tesisi (okul ve kreş) yapılması da amaçlanmaktadır. Ayrıca mevcut dükkan kullanımının da devam etmesi yıllara sari kullanım durumu esas alınarak talep edilmektedir. Taşınmazdaki yapılaşma durumunun tarihsel geçmişi incelendiğinde söz konusu yapının uzun yıllardır mevcuttaki haliyle, özel yurt ve zemin katlarda dükkân tarzında kullanım şekli olduğu gözlemlenmektedir. Söz konusu taşınmazın olduğu bölgenin onaylı plan kararlarına bakıldığında çevresinde de ticaret- konut alanı formunda yapılaşmaların olduğu gözlemlenmektedir. Parselde mevcutta özel sosyal altyapı tesisi alanı olan plan kararı tüm bu fonksiyonların bir arada kullanımına olanak sağlamamaktadır. Yukarıda izah edilen gerekçelerle taşınmaz üzerindeki mevcut ticari kullanımların korunması, ilave olarak özel yurt, özel okul ve özel kreş yapımına olanak sağlayacak şekilde daha nitelikli ve karma bir yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla Planlı alanlar İmar Yönetmeliği'nde bu tanıma uyan merkezi iş alanı kullanımlı plan değişikliği yapılmaktadır.

##### 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıda ifade edilen amaç kapsamında Çıplaklı Mahallesi 414 ada 1 parsel numarası ile tescilli taşınmaz için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile diğer plan kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın "Özel Sosyal Altyapı Alanı" olarak belirlenmiş olan plan kararı "Merkezi İş Alanı" olarak değiştirilerek merkezi iş alanlarına yönelik yönetmelikteki tanım plan notu olarak eklenmiştir.

**ERKAN DEMİRCİ**  
Şehir ve Bölge Plancısı (YTÜ)  
Kadıpaşa Mah. Hayate Hanım Cad. Divriş İş.  
No:3 / 110 ALANYA / Tel: 0242 513 01 36  
e-mail: erkan.demirci@gmail.com  
Diy. No: 23561 Büro Tescil No: 0710482  
Oda Sicil No: 649 Alanya V.D. 134 895 651 68

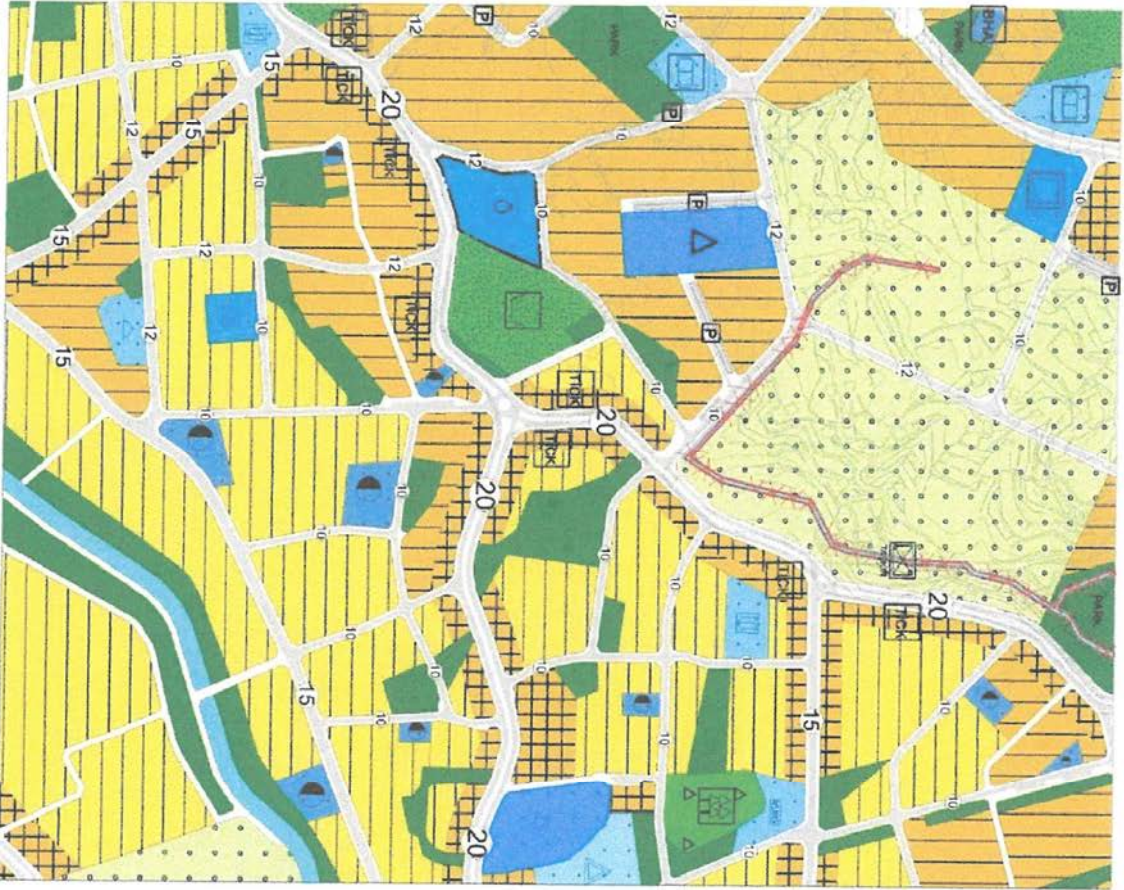
Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.  
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI  
Büro Tescil No: 06 40179  
Meneviz Sokak No: 72 T  
06590 A.Yıranca / ANKARA  
Tel: (0312) 426 93 29 - 467 64 00  
e-mail: planevi@planevi.com.tr  
Hitit V.D. : 730 004 2218  
Ticaret Sicil No. 83768

**SEYDİHAN ÇAMUR**  
Şehir Plancısı ŞPO 590  
O-D.T.U. 1986 23004

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ  
414 ADA 1 NO.LU PARSEL

PAFTA NO: O28-D-17-D

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/5000  
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

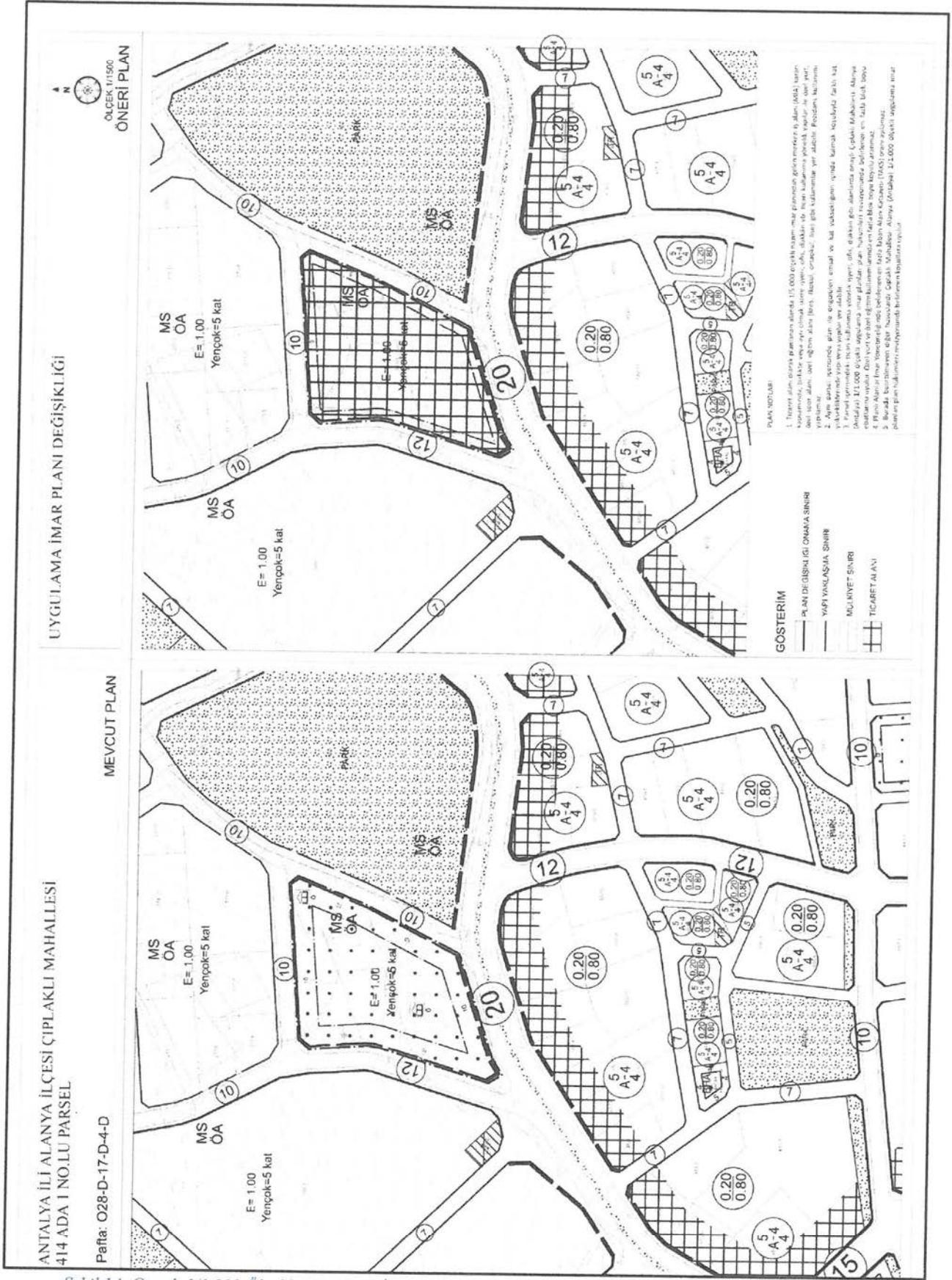
-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
-  MERKEZİSALANI

PLAN NOTU

- 1) Mercezi: 1. Adanın ortası dışındaki alanlar, yapılaşılabilir alan olarak değerlendirilmelidir. 10/1-a maddesinde ifade edilen sınırlama dışındaki alanlar, 10/1-a maddesinde belirtilen sınırlama dışında yapılaşılabilir alan olarak değerlendirilmelidir. 10/1-a maddesinde belirtilen sınırlama dışında yapılaşılabilir alan olarak değerlendirilmelidir.
- 2) Diğer mevzuatla uyumlu şekilde yapılaşılabilir alan olarak değerlendirilmelidir. 1/5000 Ölçekteki planın 1/5000 ölçeğinde.

Şekil 13: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği





Şekil 14: Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Taslak 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ  
414 ADA 1 NO.LU PARSEL

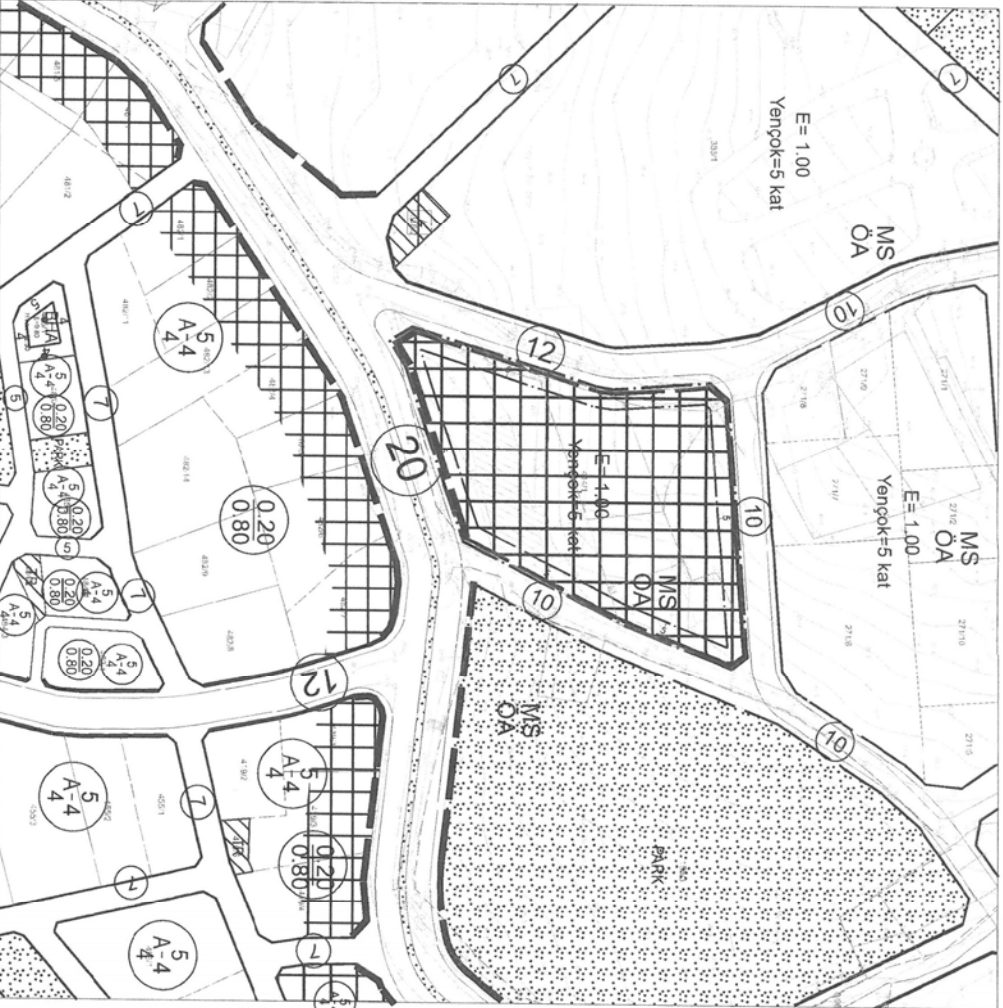
Pafta: 028-D-17-D-4-D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1500  
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TİCARİET ALANI

PLAN NOTLARI

1. Ticaret alanı olarak planlanan alanda 1/5.000 ölçekli nazım imar planından geçen merkezli iş alanı (MİA) kavramı kapsamında birlikte veya ayrı olmak üzere işyeri, ofis, dükkan vb. ticari kullanımına yönelik yapılar ile özel yurt, özel spor alanı, özel eğitim alanı (kurs, okul), ortaktırak, işçi gibi kullanımlar yer alabilir. Residents kullanımını yapılamaz.
2. Aynı parseli içerisinde plan ile öngörülen emsal ve kat yüksekliğinin içinde kalmak koşuluyla farklı kat yüksekliklerinde yapı veya yapılar yer alabilir.
3. Parsel içerisindeki ticari kullanımın yönelik işyeri, ofis, dükkan gibi alanlarda onaylı Çıplaklı Mahallesi- Alanya (Antalya) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının hükümleri revizyonunda belirtilen en fazla blok boyu etablarına uyulur. Özel yurt ve özel eğitim kullanımında en fazla blok boyu koşulu aranmaz.
4. Parçeli Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen en fazla bina alanı Katsayısı (TKAS) oranı uygulanmaz.
5. Burada belirtilmeyen diğer hususlarda Çıplaklı Mahallesi- Alanya (Antalya) 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının hükümleri revizyonunda belirtilen koşullara uyulur.