



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



Sayı : E-90852262-105.03-407602  
Konu : Alanya, Oba Mah. 1950 ve 1951 parseller NİP  
değ.

06.06.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Oba Mahallesi 1950 ve 1951 parselin Turizm ve İkinci Konut Alanından (TK), Konut Alanına 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. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3e5b20bf-e0ad-4cf6-9619-5dd50c1fc338

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: Elif VAROĞLU  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

ANTALYA

İlimiz Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan maliki olduğumuz 1950 ve 1951 parsel numaralı taşınmazları kapsayan alanda tarafımızca hazırlatılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası ekte sunulmaktadır.

6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan olarak belirlenen taşınmazlarımız üzerinde kentsel dönüşümün sağlanabilmesi amacıyla ekte sunulan imar planı değişikliği dosyasının belediye meclisinizce değerlendirilerek gereğinin yapılmasını arz ederiz.

Adres:  
Güllerpınarı Mah. Hasan Akçalıoğlu Cad.  
Melekler Sitesi A Blok Kat:1 No:2  
Tel: 0532 2426670  
ALANYA/ANTALYA

Vekâleten  
Ünal ÇINTAŞ  
TC: 11743612016

Ekler

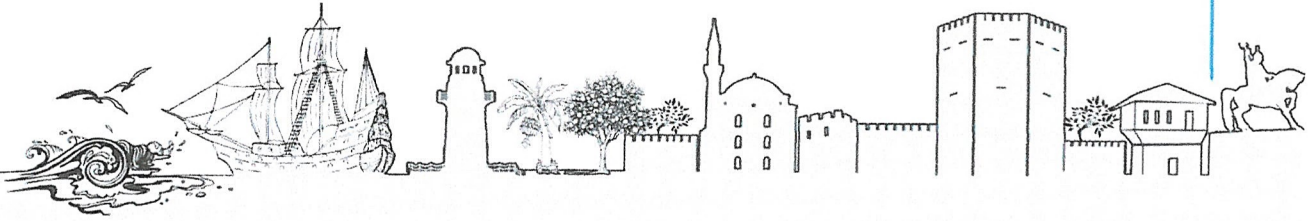
\* 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası

Ekleri ekte teslim aldım.  
Merve Beyaz

Not:

Aynı parselleri kapsayan alan için hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Alanya Belediye Meclisi'nin 05.03.2024 tarihli toplantısının 2. Gündem maddesinde uygun görülmüş olup, dosya karara bağlanmak üzere Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2024/132. Gündeminde İmar ve Bayındırlık komisyonuna havale edilmiştir. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği dosyası halen büyükşehir belediyesi imar ve bayındırlık komisyonu gündemindeyken, komisyonun talebi doğrultusunda 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır. Bu kapsamda her iki dosyanın birlikte değerlendirilerek karara bağlanması hususunu arz ederim.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ  
1950 ve 1951 NO.LU PARSELLERDE  
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU



**İlçe:** Alanya İlçesi

**Mahalle:** Oba Mahallesi

**Ada/Parsel:** 1950-1951

**Pafta Numarası:** 19-M

**Açıklama:** Parsellerde imar uygulaması sonrasında yapılan imar planı revizyonuyla ilave olarak oluşturulan kamusal terk alanlarından kaynaklanan inşaat alanı kaybının engellenmesine yönelik yapılacak olan uygulama imar planı değişikliği öncesinde yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planının parselde belirlenen kullanım türü doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilerek konut kullanımlı olarak planlanması amaçlanmaktadır.



## 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırlarında, 19-M no.lu yerel koordinatlı 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasındaki, 1.520 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 1950 parsel ile 3.831 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 1951 parsellerin toplamda 4.272,35 m<sup>2</sup>'lik kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Ahmet Tokuş Bulvarı'nın kuzeyinde bulunmaktadır.



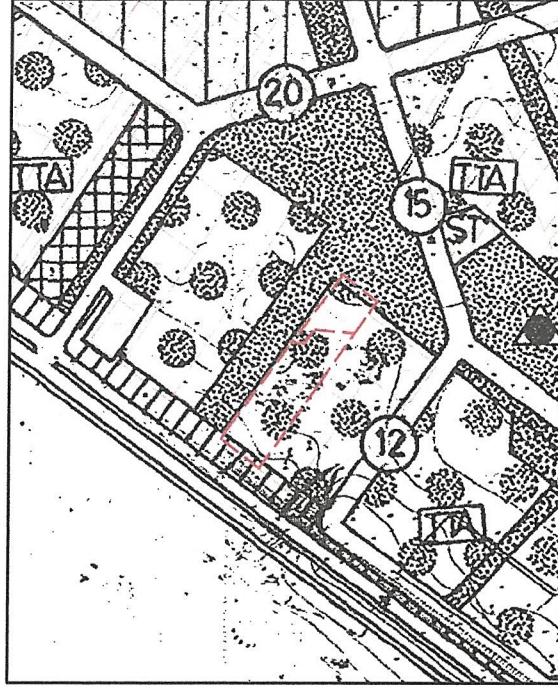
Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir hava fotoğrafı

## 2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

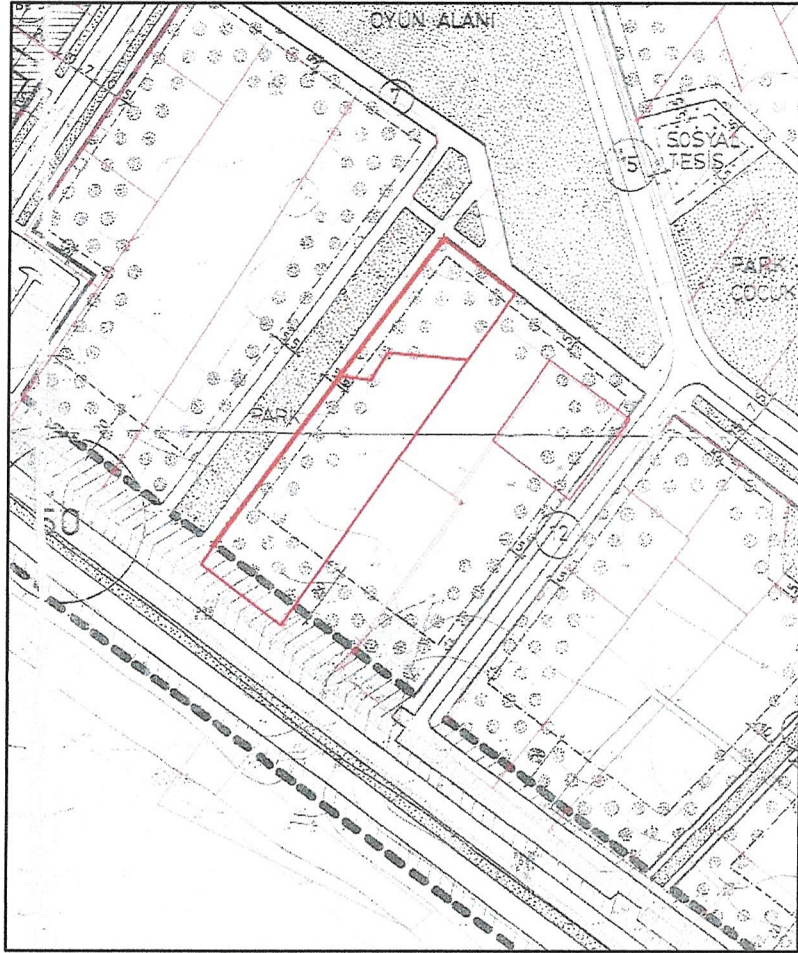
1950 ve 1951 no.lu parsellerde imar uygulaması 03.12.1984 onaylı Alanya Uygulama İmar Planı kapsamında tamamlanmış olup, her iki taşınmaz da kat irtifaklı arsa olarak tapuda tescillidir. Parsellerin tescilinin ardından alınan yapı ruhsatı ile 1950 no.lu parsel içerisinde bir, 1951 no.lu parsel içerisinde ise iki blok inşa edilmiştir. Bir bodrum kat ve 5 normal kat olarak inşa edilmiş olan yapıların bodrum katlarında ticari kullanımlar, normal katlarında ise konut kullanımları söz konusudur. Her iki parsel içerisinde bulunan yapılar 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş, 1950 parsel içerisinde bulunan blok yıkılmış, 1951 parsel içerisinde bulunan bloklar ise boşaltılmıştır.







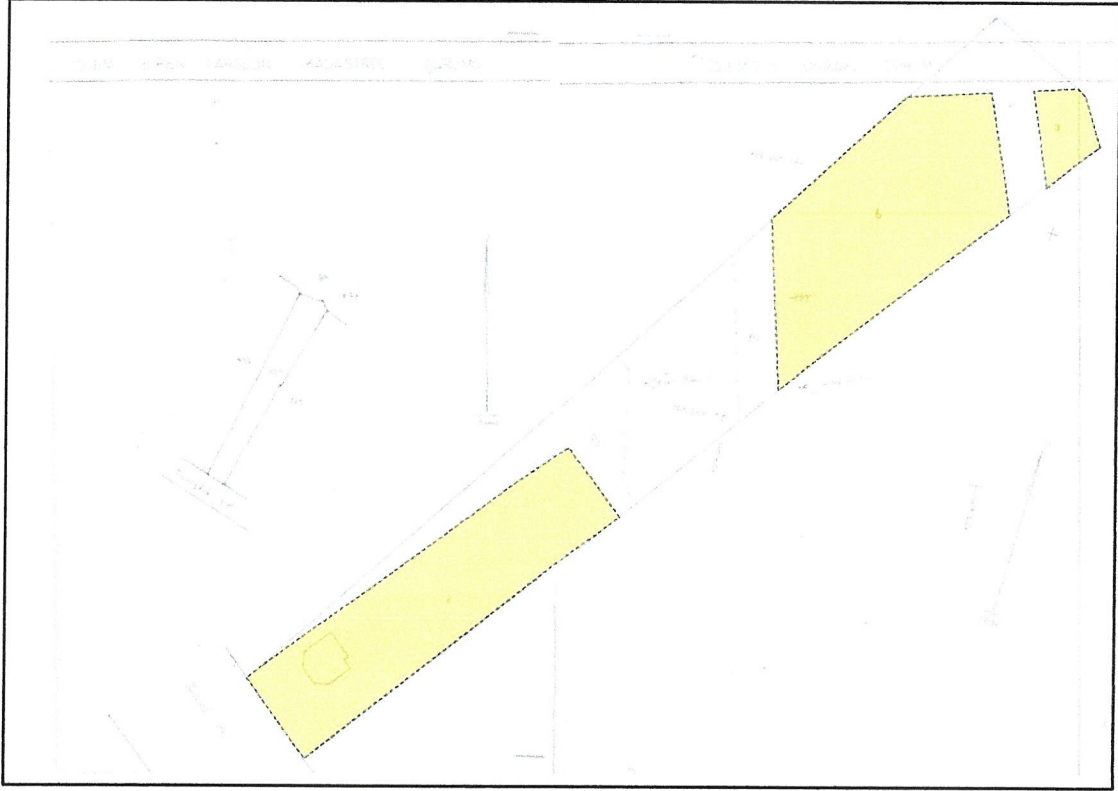
Şekil 3. 1984 yılında onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı



Şekil 4. 1984 yılında onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

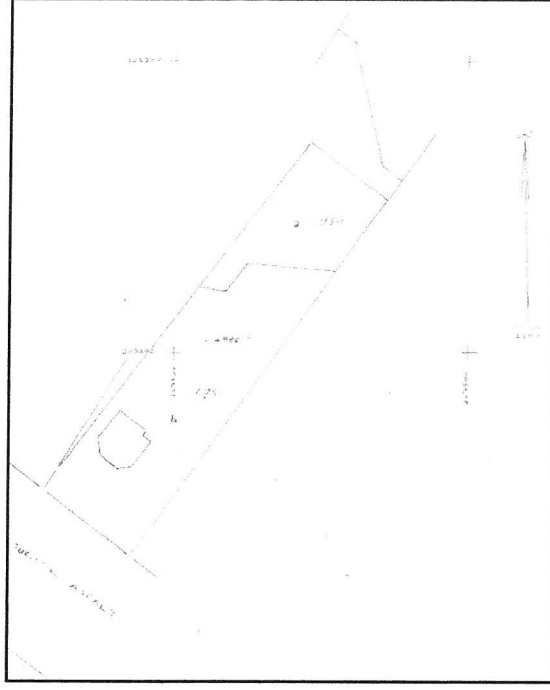


Yukarıda ana plan kararları özetlenen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre o dönemde 934 numarasıyla tescilli kadastro parseli üzerinde imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine göre yapılmıştır. Yapılan terk ve ifraz işlemleri sonucunda 18.618 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 934 no.lu kadastro parselinin 6.973 m<sup>2</sup>'lik kısmının sosyal tesis, yol ve oyun alanı olarak kamuya terki sağlanmış, kalan kısımları ise 3 parça olarak ifraz edilmiştir. İfraz sonucunda oluşan 1884, 1885 ve 1886 no.lu parseller 29.03.1988 tarihinde Alanya Kadastro Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir. Kök parsel niteliğinde olan 934 no.lu parselde yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan kamu terki oranı %37.45 olarak gerçekleşmiştir.



Şekil 5. 934 no.lu parselde yapılan uygulamayla oluşan 1884, 1885 ve 1886 no.lu parseller

Sürecin devamında 5.351 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü 1886 no.lu tarla vasıflı parselde 31.01.1989 tarihinde Alanya Kadastro Müdürlüğü'nce malikinin talebi üzerine ikiye ifraz işlemi yapılmıştır. Bunun sonucunda plan değişikliğine konu tarla vasıflı 1950 ve 1951 no.lu parsellerin oluşumu gerçekleşmiştir.



Şekil 6. 1886 parselde yapılan uygulamayla oluşan 1950 ve 1951 no.lu parseller

Yukarıda izah edilen planlama ve uygulama süreçlerinin ardından 1950 ve 1951 no.lu parsellerde yapılaşma aşamasına geçilmiştir. Alanya Belediyesi'nden alınan ruhsatlarla konut kullanımlı olmak üzere 1950 no.lu parsel içerisinde bir, 1951 no.lu parsel içerisinde ise iki blok inşa edilerek kat irtifakı tesis edilmiş ve arsa olarak tapuda tescil işlemleri yapılmıştır. 2023 yılına kadar konut ve ticaret amaçlı kullanılan yapılar 6306 yasa kapsamında yapılan laboratuvar testlerinin ardından riskli yapı olarak tespit edildiğinden boşaltılmıştır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olup, 2023 yılı mart ayı içerisinde 1950 no.lu parselde bulunan yapı yıkılmıştır. 1951 parselde bulunan yapılar ise boşaltılmış olmakla birlikte henüz yıkılmamıştır.



Şekil 7. Taşınmazlarda yer alan yapıların güney yönünden görünümü





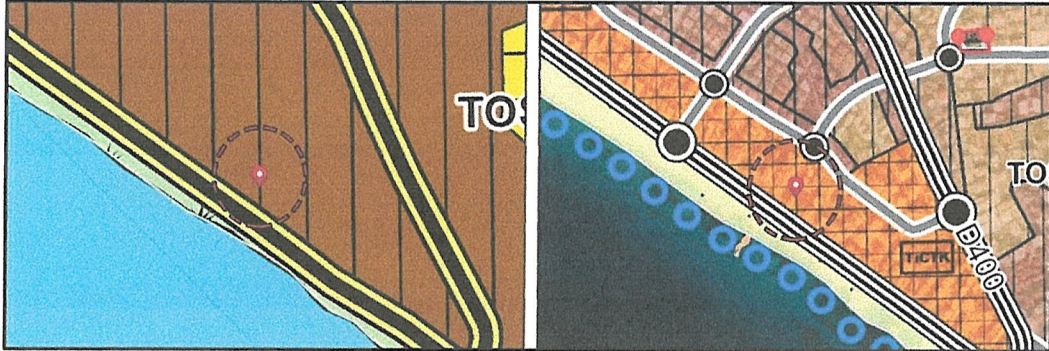
Şekil 8. Taşınmazlarda yer alan yapıların batı yönünden görünümü (Yıkım öncesi)



Şekil 9. Taşınmazlarda yer alan yapıların kuzey yönünden görünümü (Yıkım öncesi)

#### 4. ONAYLI PLAN KARARLARI

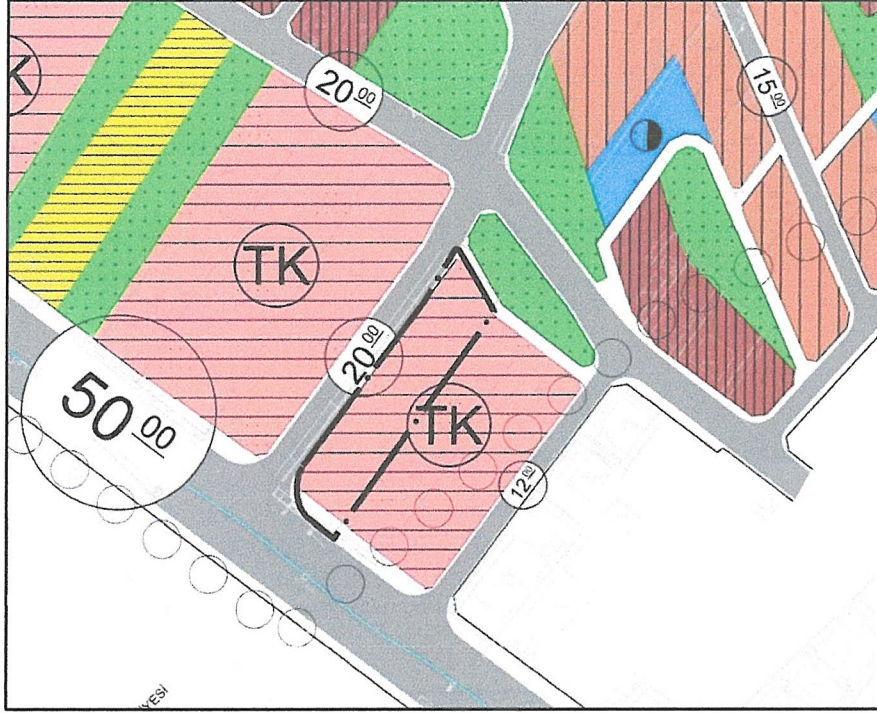
Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı'nda ise ticaret-turizm-konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Şekil 10. Alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri



Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölgede ilk planlama çalışması 1984 yılında yapıldıktan sonra çeşitli defalar değişiklikler yapılmıştır. Son olarak mülga Oba Belediye meclisince yapılan göl mevkisini kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları mülga Oba belediye meclisinin 06.04.2006 tarih ve 40 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 2006 tarihinde onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında parselin batı sınırında 20 m genişliğinde yol, kuzeyinde yaya yolu ve park önerilerek, arazi kullanım kararı turizm veya ikinci konut alanı olarak belirlenmiştir.

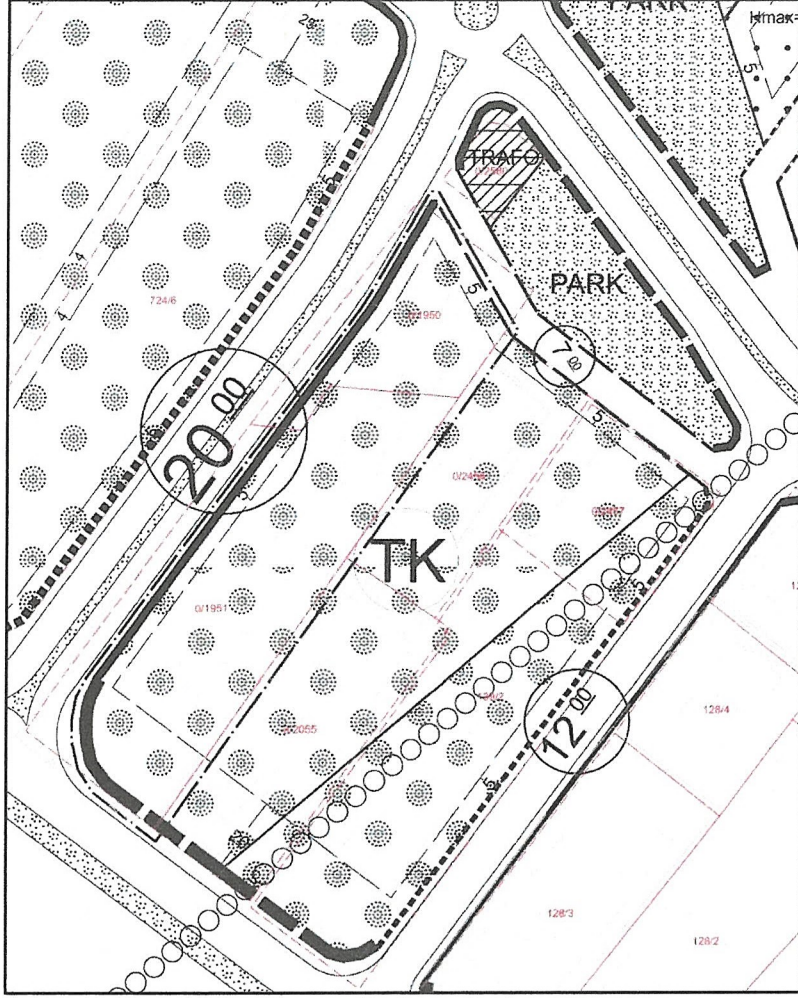


Şekil 11. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

2006 onaylı ve halen yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım plan kararları doğrultusunda kararlar üretilmiştir. Turizm veya 2. Konut alanı olarak planlı taşınmazın batısı 20 m, güneyi 50 m (eski D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu) kuzeyi ise 7 m genişliğinde yol alanı olarak düzenlenmiştir. Tercihli kullanım alanı olarak planlanan taşınmazlar için turizm tesisi yapılması durumunda yapılaşma koşulları en fazla TAKS oranı 0.20 olmak üzere 0.90 emsal ve 5 kat, konut yapılması durumunda en fazla TAKS oranı 0.18 olmak üzere 0.90 emsal ve 5 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi ise güneyden 20 m, diğer yollardan 5 m olarak plan üzerinde tanımlanmıştır.







Şekil 12. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

## 5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Oba Mahallesi Alanya ilçe merkezine yakınlığı sebebiyle planlı yapılaşmanın başladığı 1984 yılından itibaren hızlı bir gelişim göstermiştir. Bu gelişim sonucunda TÜİK verilerine göre 2000 yılında 13.920 kişi olan Oba Mahallesi nüfusu, 2022 yılı itibariyle 28.864 kişiye ulaşmıştır.

1984 yılında başlayan planlı dönemle birlikte imar uygulamaları tamamlanmış ve ruhsatlı yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazlarda da imar uygulamaları 1989 yılında tamamlanmış ve ardından ruhsatlı yapılaşmalar söz konusu olmuştur. 30 yıldan daha eski olan mevcut bloklar 1984 onaylı imar planına göre gerçekleştirilmiş olmasına rağmen 2006 yılında yapılan plan revizyonlarında kazanılmış haklar dikkate alınmadan plan kararları üretilmiştir. Revizyon kapsamında batıda öngörülen 20 m genişliğindeki araç yolu ve kuzeyde öngörülen 7 m genişliğindeki yaya yolu ile park nedeniyle taşınmazlarda önceki terklere ilave olarak yaklaşık 985 m<sup>2</sup> kamu terkinin yapılması söz konusudur. Oysa taşınmazlarda imar uygulaması ve yapılaşma 1989 yılında tamamlanmış ve arsa vasfını kazanmıştır. O dönemde taşınmazlar üzerine 3 adet 5 katlı blok inşa edilerek kat irtifakı tapuları tesis edilmiştir. Halen 1950 no.lu parselde 20, 1951 no.lu parselde ise 35



adet kat irtifaklı bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2006 yılında yapılan imar planı revizyonu esnasında kat malikleri tarafından yapılan düzenleme fark edilmediğinden öngörülen ve ilave terk gerektiren plan kararlarına itiraz edilmemiştir. Ana parselde daha önce kamuya terk oranı %37.45 olup, revizyon sonrasında oluşan 985 m<sup>2</sup> ilave terkin parsel yüz ölçümüne oranı ise %18.4 olarak gerçekleşmektedir. Bu durumda parselde söz konusu edilen ilave terklerin yapılması durumunda önceki terklerle birlikte toplam terk oranı %55.85 oranına çıkmaktadır.

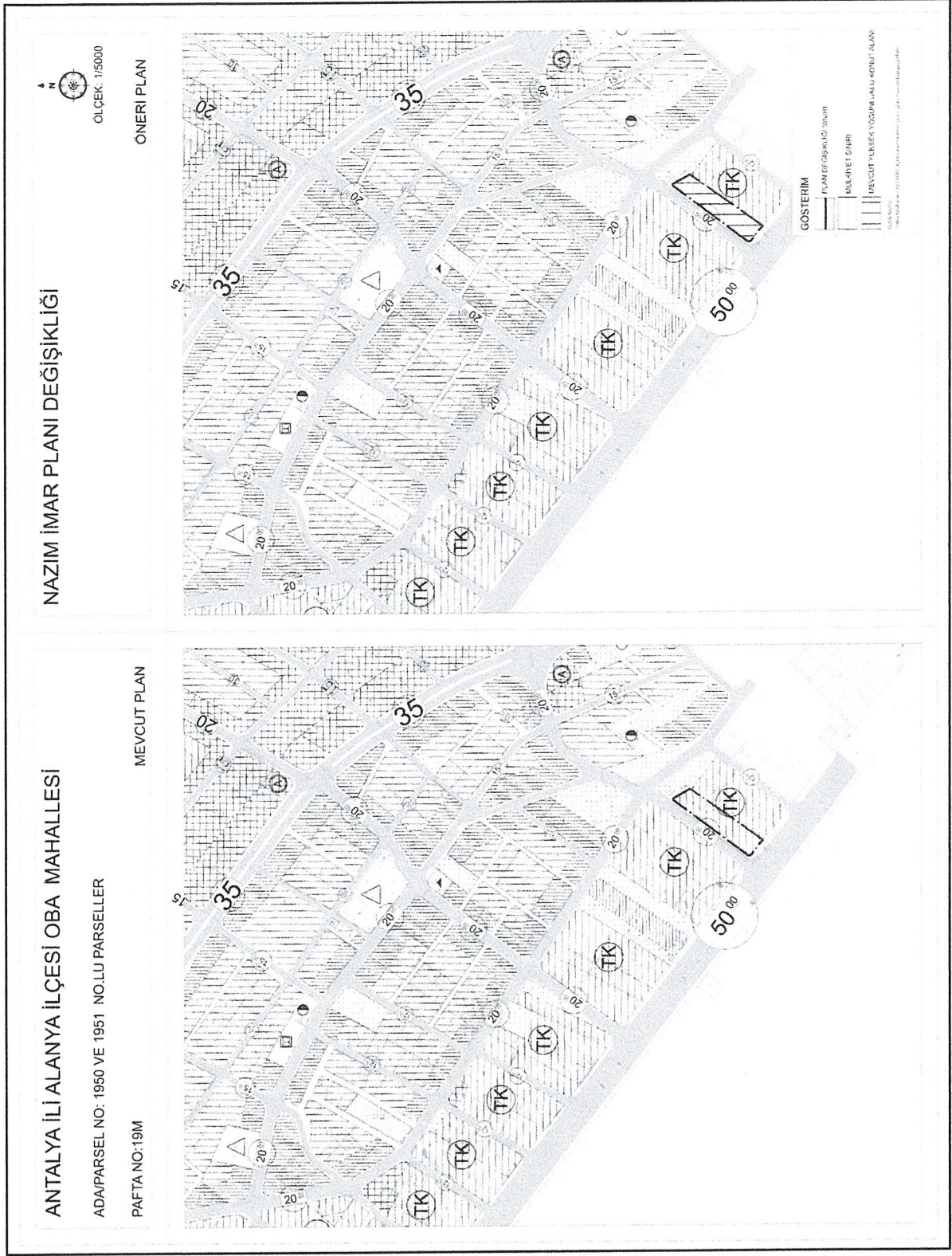
Parsellerde bulunan yapılar uzun yıllardır konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Yapıların tapuda riskli yapı olarak tescilinin ardından dönüşüm amaçlı yeni yapılaşma gündeme geldiğinde imar planı revizyonu kapsamında ilave terk oluştuğunun farkına varılmış ve müteahhit payından kaynaklı oluşan bağımsız bölümlerdeki küçülmelere ilave olarak, imar planı revizyonundan kaynaklı bağımsız bölümlerde küçülme durumuyla karşı karşıya kalınmıştır. Plan değişikliğine konu parsellerde 55 bağımsız bölümün bulunması, her bağımsız bölümün ayrı maliklerinin olması ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmasından dolayı onaylı imar planında sonradan öngörülen ilave kamusal terkler nedeniyle kentsel dönüşümün sağlanması olanaksız hale gelmektedir.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yukarıda ifade edilen kazanılmış inşaat hakkının korunması ve bina yenilenmesine yönelik kentsel dönüşümünün sağlanabilmesi için hazırlanacak olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi öncesinde yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planının konut kullanımına uygun olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliğiyle yürürlükteki mevzuatta karşılığı bulunmayan Turizm veya Konut alanı (TK) gösterimi kaldırılarak, parseldeki kullanım amacı doğrultusunda yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.







Şekil 13. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği



**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

“Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 1950 ve 1951 Numaralı Parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte **II** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
	MD Tarihi: 27.03.2024
NDET3566	Proje Kayıt No: 07-2024-047
	Üye: ÖZCAN SARUHAN (5377)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama için kullanılan yerleşik planlar, Odamıza kayıt ve tasdikin bulunmadıkça sair konular için edilmeye başlandıktan itibaren herhangi bir şekilde değişiklikten sorumlu değildir. Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi alınmıştır.</small>	

**KEYKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.  
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blv.No.209/4  
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856  
www.keykubatplanlama.com  
Mersis No: 0548132016500001  
Alanya V.D. 548 132 0165

**ÖZCAN SARUHAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Üye No: 281103254 Oda Sic. No 5377

**Planevi Şehircilik  
Planlama Ltd. Şti.**  
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI  
Bura Tescil No: 06 40179  
Menfaatli Sözet No: 72 1  
06690 A.ayrancı ANKARA  
Tel (0312) 426 83 29 - 467 64 00  
E-mail : planlaci@planevi.com.tr  
Mühür Ü.D. : 730 004 2210  
Ticaret Sicil No. 83768

**SEYDİHAN ÇAMUR**  
Şehir Plancısı SPO 590  
O.D.T.Ü 1986 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 11

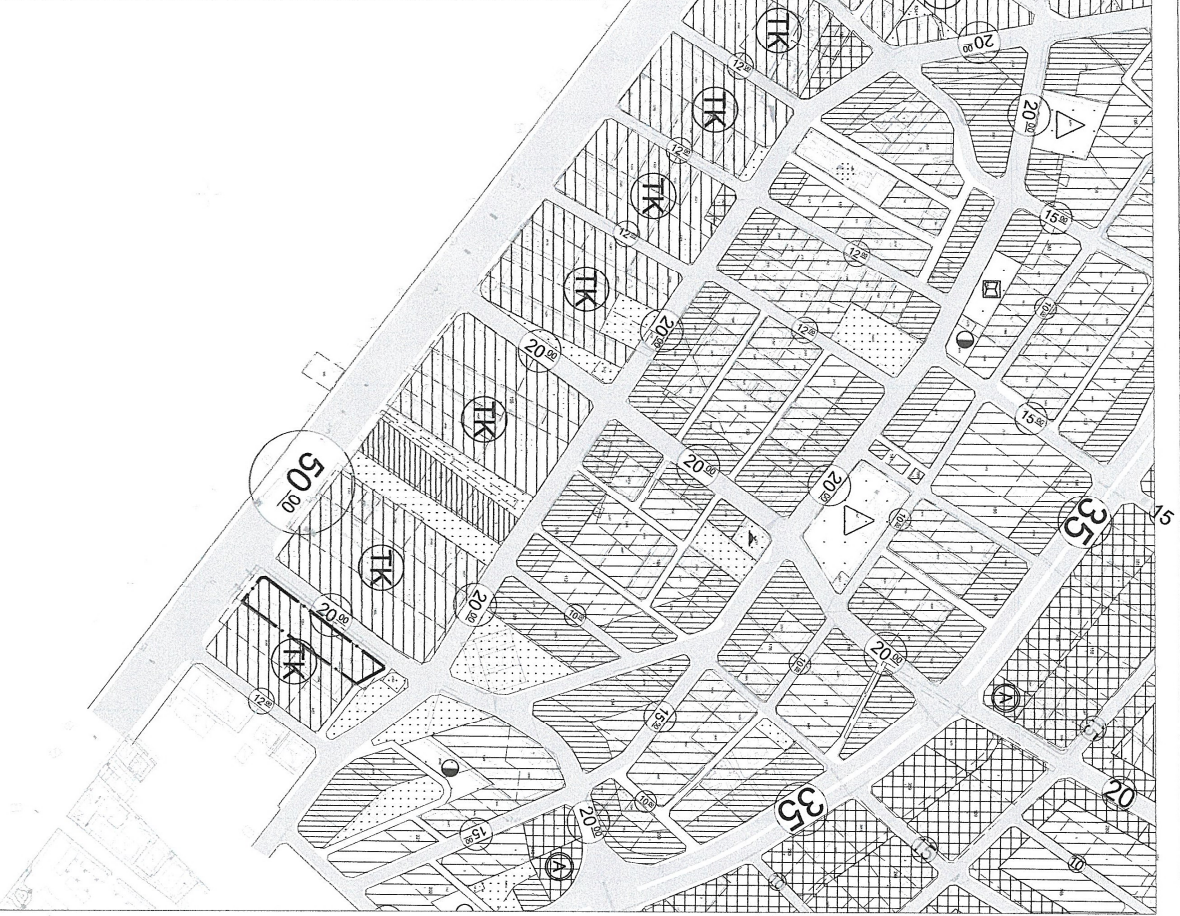


# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1950 VE 1951 NOLU PARSELLER

PAFTA NO:19M

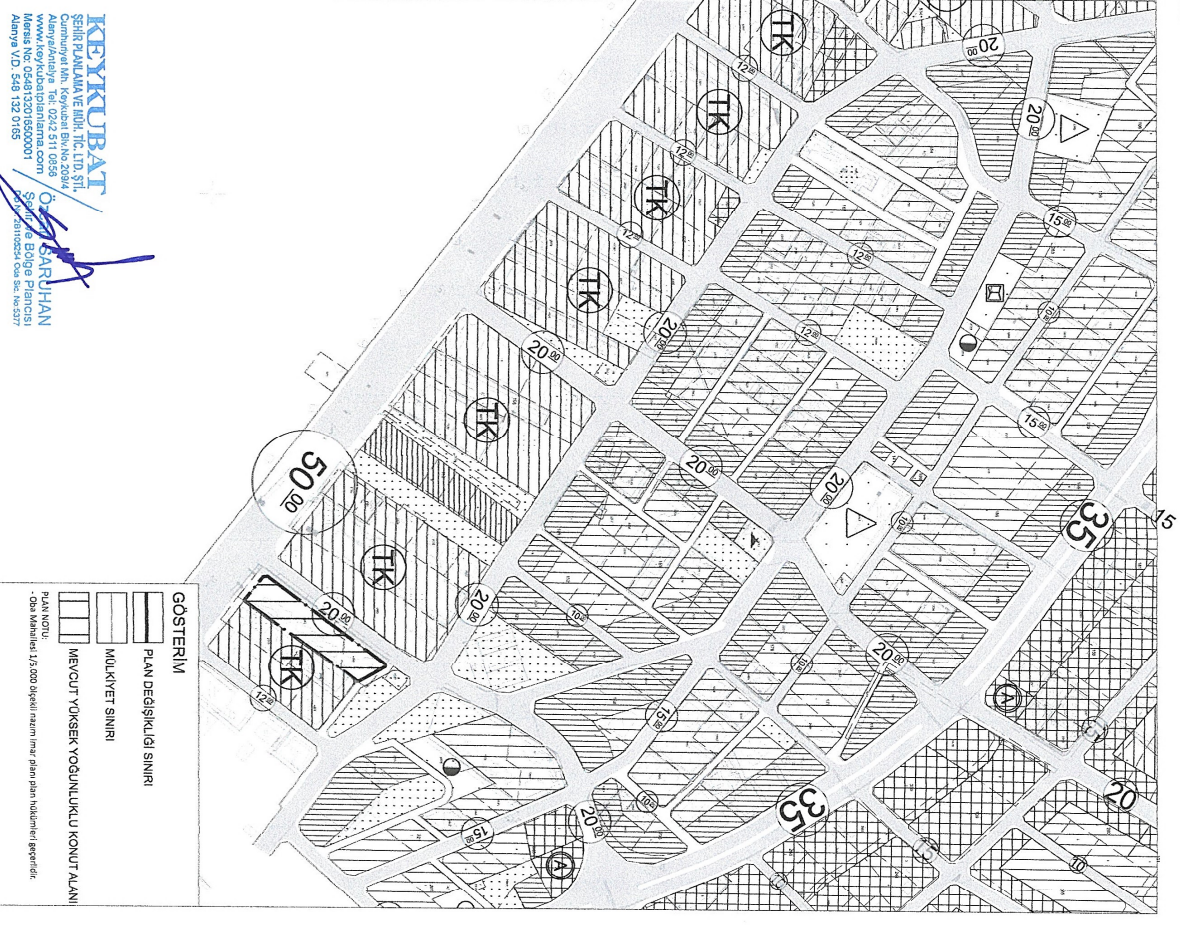
MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



## GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

MEVCUT YÖNSEK YÖSÜNLÜKLÜ KONUT ALANI

Oba Mahallesi 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik gösterdir.

**KEKKUBAT**

ŞEHİR PLANLAMA VE İNŞ. T.C. LTD. ŞTİ.  
Cumhuriyet Yolu, Kepez San. Bö. No:20084  
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0858  
www.kekkubatplanlama.com  
Mühür No: 20084/2008001  
Antalya V.D. 548 132 0765

**ÖZGÜR KARAHAN**  
Şehir ve Bölge Planlama  
Mühür No: 20084/2008001  
Antalya V.D. 548 132 0765