



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.05.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.05.2025 tarihli toplantısında gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 348 ada 1 parsel ve 631 ada 2 parselin "Yönetim Merkezi Alanından" "Spor Alanına" dönüştürülmesi ve 350 ada 1 parselde yer alan "Spor Alanı" ve doğusundaki "Otopark Alanının" "Spor Alanı ve Belediye Hizmet Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 348 ada 1 parsel ve 631 ada 2 parselin "Yönetim Merkezi Alanından" "Spor Alanına" dönüştürülmesi ve 350 ada 1 parselde yer alan "Spor Alanı" ve doğusundaki "Otopark Alanının" "Spor Alanı ve Belediye Hizmet 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

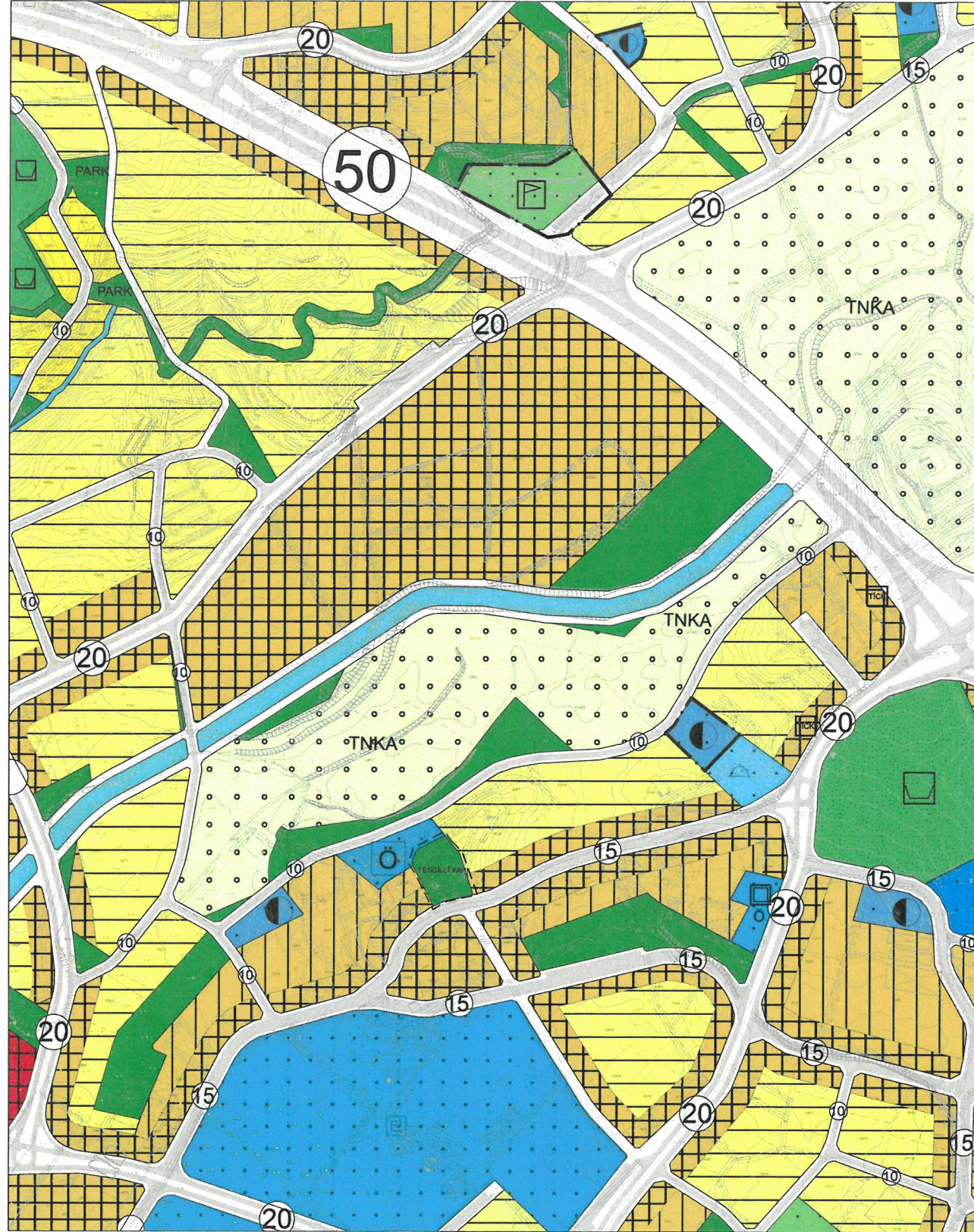
Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
348 ADA 1, 350 ADA 1 VE 631 ADA 2 NO.LU PARSELLER

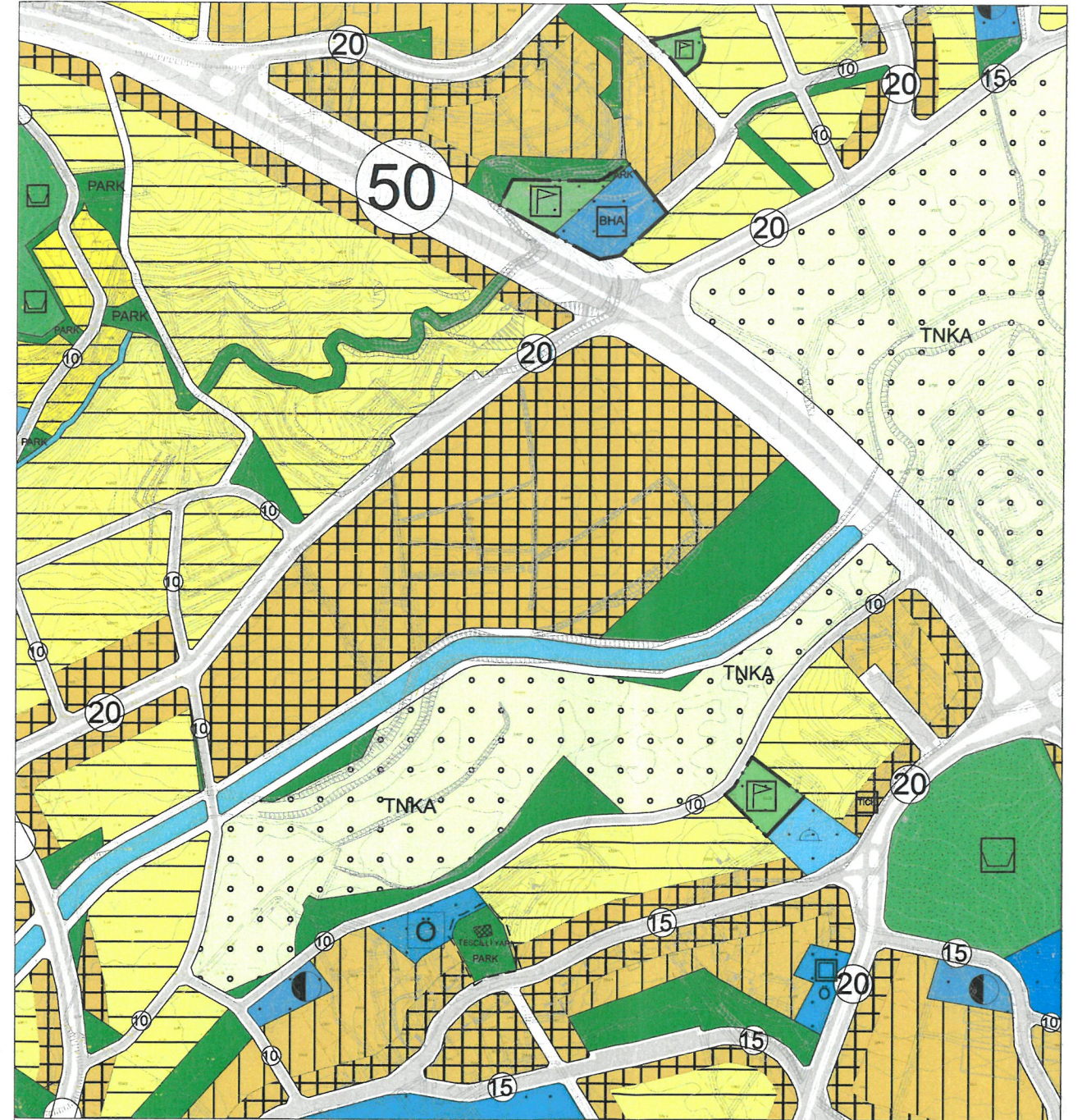
PAFTA NO: 19-N/ 20-M/ 20-N

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK PARK ALANI

SPOR ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

Plan Notu
- Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.
Yüksek Şehir Planı
T.C. 1515/5310/5311/5312/5313 ALANYA
ALANYA İD. 3031/207454
Ö.Ş. ERDAL
Şehir Planı
Veterinlik Karne Grubu (A)
Dipn. No: 1991/5070 79
Oda Sicil No: 315

ESMA DOĞAN YENİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OBA MAHALLESİ
348 ADA 1, 350 ADA 1 VE 631 ADA 2 NO.LU PARSELLERDE

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

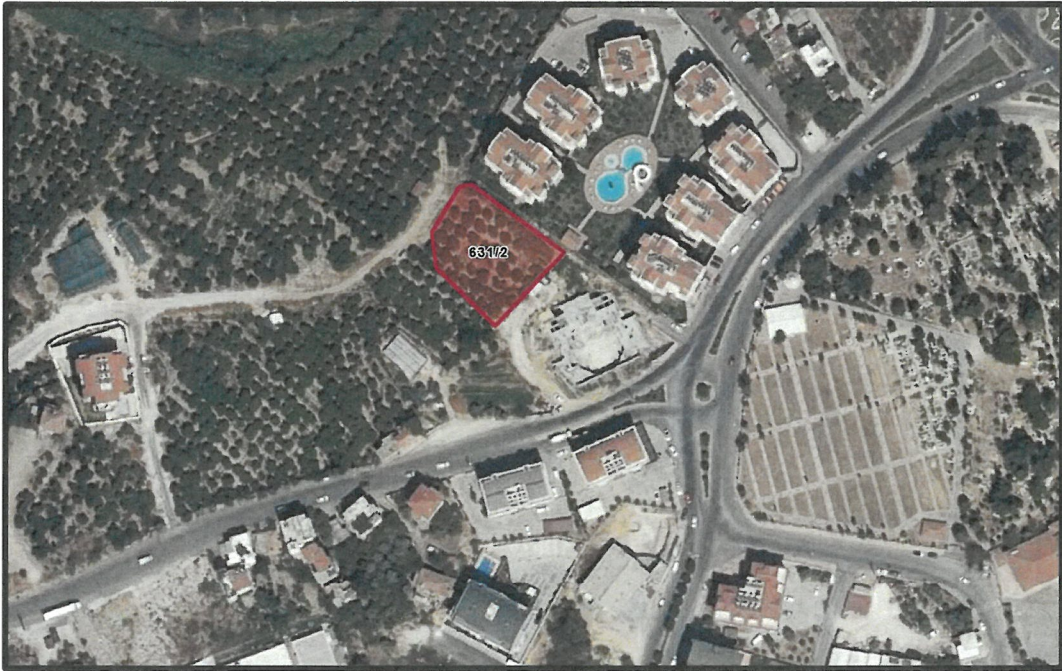
[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi, Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi, 19-N, 20-N ve 20-M no'lu 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan tapuda 348 ada 1, 350 ada 1 ve 631 ada 2 parsel numaraları ile tescilli taşınmazların tamamı ile 350 ada 1 no.lu taşınmazın doğusunda bulunan taşıt yolunun bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yüz ölçümü 8116,52 m²'dir. 348 ada 1 ve 350 ada 1 no.lu taşınmazlar Alanya Çevre Yolu'nun kuzeyinde, 631 ada 2 no.lu taşınmaz ise Alanya Çevre Yolu'nun güneyinde Zamanoğlu Cami'nin yanında konumlanmıştır(Şekil 1 ve Şekil 2).



Şekil 1. 348/1 ve 350/1 no.lu taşınmazların uydu görüntüsü



Şekil 2. 631/2 no.lu taşınmazın uydu görüntüsü

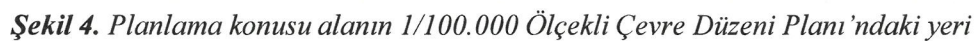
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması yapılmış olup söz konusu taşınmazların tamamı arsa vasıflıdır ve taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır(Şekil 3).



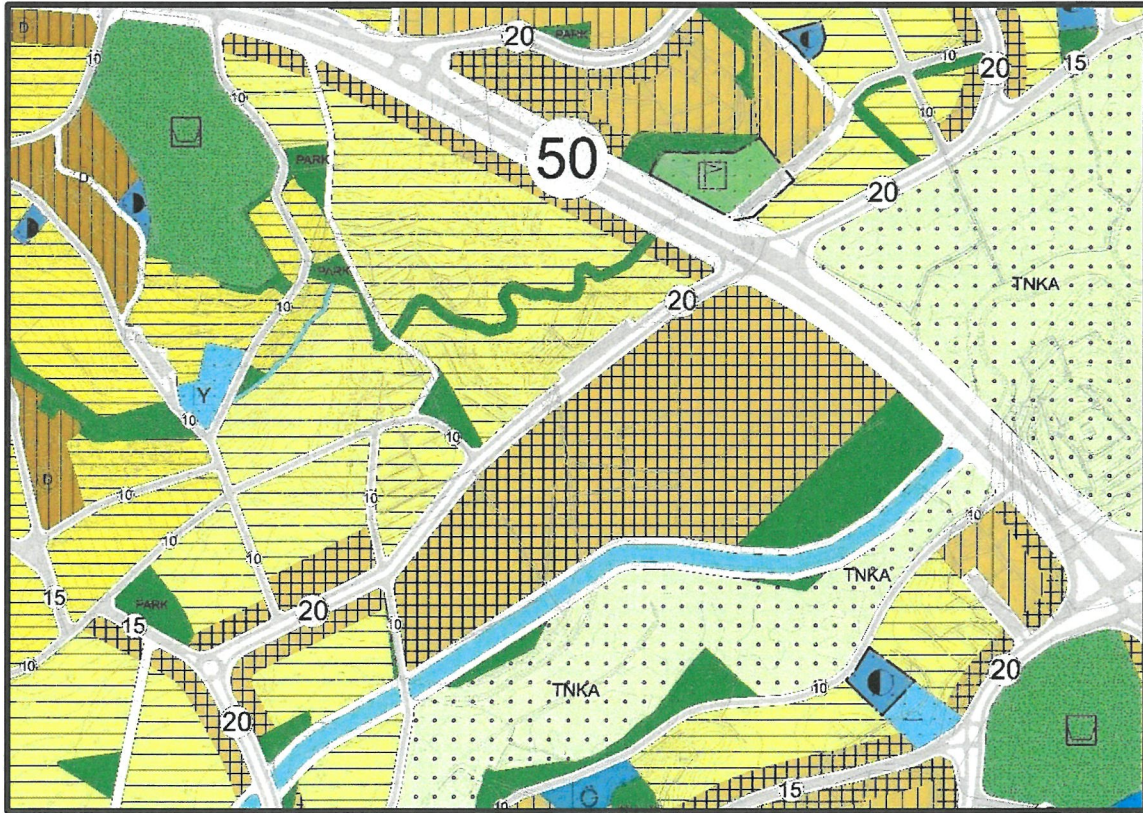
Şekil 3. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

Plan değişikliği teklifine konu taşınmazları 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 348 ada 1 ve 350 ada 1 no.lu taşınmazlar “Kentsel Gelişme Alanı”, 631 ada 2 no.lu taşınmaz ise “Kentsel Yerleşik Alan” olarak planlıdır. 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 taşınmazların tamamı “Mevcut Düşük (51-150 kişi/ha) Yoğunluklu Konut Alanı” olarak planlıdır(Şekil 4 ve Şekil 5).

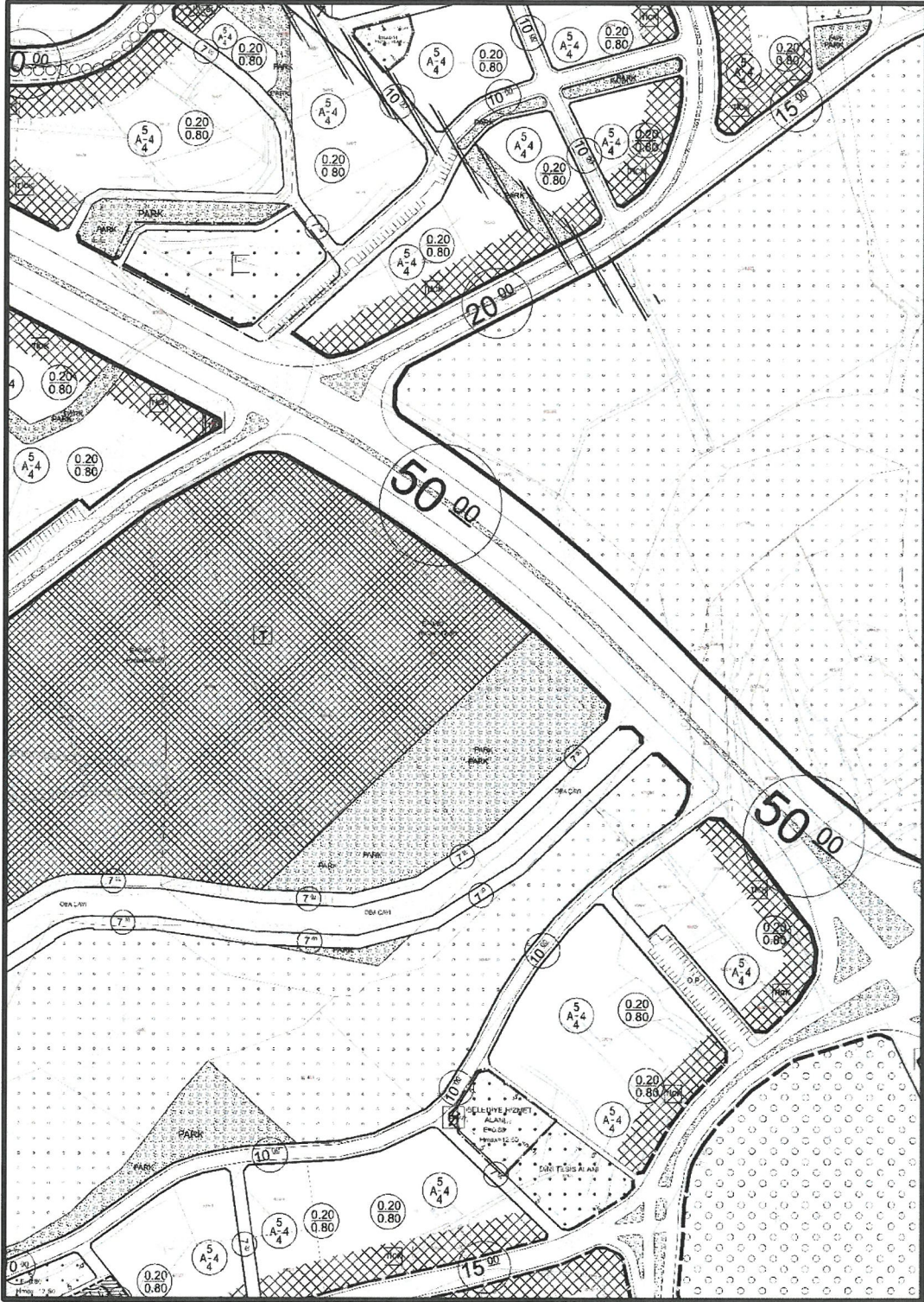


1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; 348 ada 1 no.lu taşınmaz ile 631 ada 2 no.lu taşınmaz "Yönetim Merkezleri(Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı)" olarak planlanmış olup 348 ada 1 no.lu taşınmazın güneyinde orta yoğunluklu mevcut konut alanları, kuzeyinde ise orta yoğunluklu gelişme konut alanları planlanmış, 631 ada 2 no.lu taşınmazın güneyinde ibadet alanı kuzeyinde ise 10 metre genişliğinde taşıt yolu planlanmıştır. 350 ada 1 no.lu taşınmaz ise "Spor Alanı" olarak planlanmış olup güneyinde 50 metre genişliğinde karayolu, kuzeyinde park alanı ve doğusunda ise 10 metre genişliğinde taşıt yolu otopark ile sonlandırılmıştır(Şekil 6).

1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planından gelen alan kullanım kararları ve ulaşım kararları korunmuştur. 348 ada 1 ve 631 ada 2 no.lu taşınmazlar "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlanmış olup yapılaşma koşulları olarak $E=0.80$ $h_{max}=12.50$ m ve tüm cephelerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. 350 ada 1 no.lu taşınmaz ise "Açık Spor Tesisi" olarak planlanmış olup 50 metre genişliğindeki yoldan 7 m olacak şekilde yapı yaklaşma sınırı belirlenmiştir(Şekil 7).



Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 7. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli'nin güneydoğusunda yer alan Alanya İlçesi; tarım, inşaat ve turizm sektörlerinin yoğunluğu ile bölgesel ekonomide önemli bir rol üstlenmektedir. TÜİK'in 2024 yılı verilerine göre 361.873 kişilik nüfusu ile Antalya'nın en kalabalık üçüncü ilçesi olan Alanya kent merkezi doğu yönde gelişim göstermektedir. Kentin mekânsal gelişim süreci

Akdeniz'e olan komşuluğu, Alanya ilçe merkezi ile kuvvetli ulaşım bağlantıları ve kamu yatırımlarının yer seçimleri sonucunda Oba Mahallesi ağırlıklı olarak gerçekleşmektedir. Mahalle nüfusu her yıl düzenli olarak artış göstermektedir. İlçe merkezinin yaklaşık 6 km kuzeydoğusunda konumlanan Oba Mahallesi TÜİK 2024 yılı verilerine göre 32.130 kişilik nüfusuyla Alanya'nın en büyük ikinci mahallesidir. Mahallede yaşanan gelişmelere bağlı olarak belediye hizmet alanlarına olan ihtiyaçlar da artış göstermektedir. Belediye hizmet alanlarının fonksiyonel kullanıma olanak sağlayacak şekilde yeterli yüz ölçümüne sahip olması ve ulaşılabilirliği de önem arz etmektedir. Plan değişikliğine konu alanlar, gelişmekte olan Çıplaklı, Cikcilli ve Oba mahallelerini Alanya merkezine bağlayan, aynı zamanda Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile çevresindeki mahalleler arasında ulaşımı sağlayan D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu güzergâhı üzerinde ve çevresinde yer almaktadır.

İmar planı değişikliği ile fonksiyonel kullanıma olanak sağlayacak, otopark ve diğer sosyal donatı alanlarıyla beraber nitelikli kamusal yapılaşmaya imkân sağlayarak, yeterli büyüklükte belediye hizmet alanının rahat ulaşılabilir bir konumda olması amaçlanmaktadır.

Bu doğrultuda, mevcutta 348 ada 1 ve 631 ada 2 numaralı parsellerde yer alan belediye hizmet alanının, daha ulaşılabilir ve işlevsel bir konum olan 350 ada 1 numaralı parsel taşınması öngörülmektedir. Böylece hem belediye hizmet alanının etkinliği artırılacak hem de 348 ada 1 ve 631 ada 2 numaralı parsellerde planlanan spor alanları ile mahalle ölçeğinde erişilebilirlik gözetilerek toplumun tüm kesimlerine hitap eden spor tesislerinin oluşturulması sağlanacaktır. Yapılması öngörülen plan değişikliği ile söz konusu donatı alanlarının büyüklüklerinde herhangi bir azalma olmadan, kamu yararının ön planda olduğu, daha nitelikli donatı alanlarının oluşturulması sağlanacaktır.

Yukarıda ifade edilen amaçlar doğrultusunda hizmet etki alanı kriteri de dikkate alınarak spor alanı kullanımının çevre yolu kenarında bulunan 4516,21 m² yüz ölçümlü 350 ada 1 parsel numaralı taşınmaz üzerinde gerçekleştirilmesi planlama tekniği açısından zorunluluk arz etmediği gibi, bilakis spor alanlarının semt spor alanı mantığı içerisinde mahalle aralarında meskûn konut alanlarının içerisinde tesis edilmesinin gerek ulaşılabilirlik açısından gerekse fonksiyonel kullanım açısından daha uygun olacağı değerlendirilmiştir. Eksikliği hissedilen belediye hizmet alanı ihtiyacının ise 350 ada 1 parselde karşılanması durumunda hem Alanya İlçe merkezi ile ulaşım rahatlığı anlamında, hem de yüz ölçümü anlamında yeterli olacağı kabul edilmiştir. Bu çerçevede Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ifade edilen sosyal donatı alanlarının küçültülemeyeceği ve gereklilik halinde eşdeğer alan ayırmak suretiyle imar planı değişikliği yapılabileceği ilkesi çerçevesinde aynı bölgede belediye hizmet

alanı olarak planlı taşınmazlar taranmıştır. Yapılan tarama çalışması neticesinde 350 ada 1 parselin yaklaşık 150 m kuzeyinde yer alan belediye hizmet alanı olarak planlı 647,48 m² yüz ölçümlü 348 ada 1 parsel ve yaklaşık 500 m güneyinde bulunan belediye hizmet alanı olarak planlı 1863,99 m² yüz ölçümlü 631 ada 2 no.lu parseller tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle yapımı düşünülen projenin ihtiyaç duyduğu yaklaşık 3000 m² parsel büyüklüğünü sağlayacak şekilde 350 ada 1 parselin doğu kısmındaki spor alanı kararı kaldırılarak 3053,75 m² büyüklüğünde belediye hizmet alanı planlanmıştır. Bu planlama yapılırken taşınmazın doğusunda otoparkla sonlanan ve çevre yoluna bağlantısı bulunmayan çıkmaz yol kaldırılarak kazanılan alan belediye hizmet alanına dâhil edilmiştir. Spor alanının belediye hizmet alanına dönüştürülmesi sonucunda eksilen spor alanı kullanımı için 647,48 m² yüzölçümlü 348 ada 1 numaralı parseldeki ve 1863,99 m² yüzölçümlü 631 ada 2 numaralı parseldeki belediye hizmet alanı olan plan kararları spor alanı olarak değiştirilmiştir. Ayrıca 350 ada 1 parselin batı kısmındaki spor alanı kararı korunmuştur.

Yapılan düzenlemeler sonucunda spor alanı yüz ölçümü önceki plana oranla artarken, bir kısmı meskûn konut alanlarının içine alınarak fonksiyonelliği ve ulaşılabilirliği arttırılmıştır. Çevre yolu kenarında oluşturulan belediye hizmet alanı parseli ise ilçe merkezi ile ulaşım kolaylığı ve Oba Mahallesi'nin hızlı gelişimi dikkate alındığında belediye hizmet binası ihtiyacının karşılanabileceği konum ve büyüklüğe kavuşmuş olmaktadır. İmar planı değişikliği ile kamu kullanımında bulunan alanların toplam büyüklüğünde herhangi bir azalma meydana gelmemiş, aksine alanların işlevsel niteliği artırılarak hem erişilebilirlik hem de kamusal fayda bakımından daha verimli bir mekânsal düzenleme gerçekleştirilmiştir.

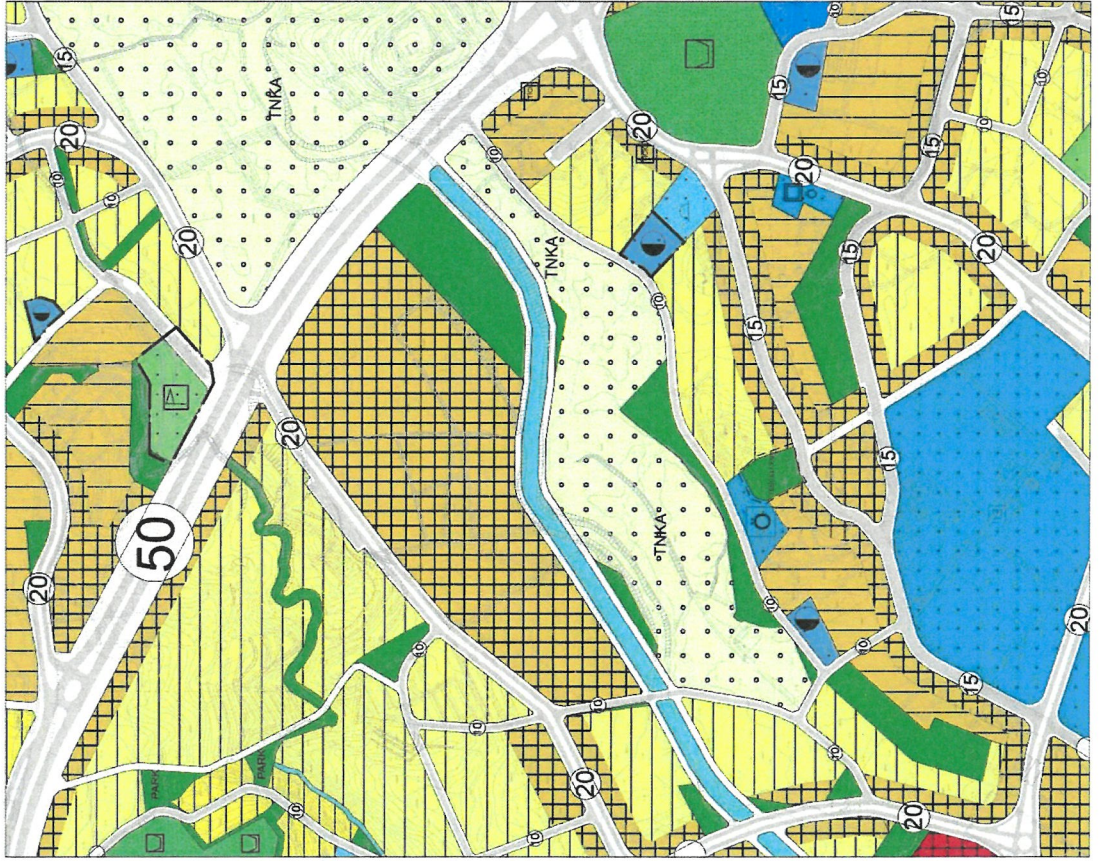
Tablo 1. Onaylı İmar Planı ve Plan Değişikliği Alan Dağılımları

ONAYLI İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIM TABLOSU		
KULLANIM	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
SPOR ALANI	4516.21	4985.08
BELEDİYE HİZMET ALANI	2511.47	3073.48
PARK ALANI	71.78	77.69
YOL	1017.06	0
TOPLAM	8116.52	8116.52
Not: Alan dağılımları 1/1.000 ölçekli onaylı uygulama imar planı ve plan değişikliği verileri esas alınarak hesaplanmıştır.		

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
348 ADA 1, 350 ADA 1 VE 631 ADA 2 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO: 19-N/ 20-M/ 20-N

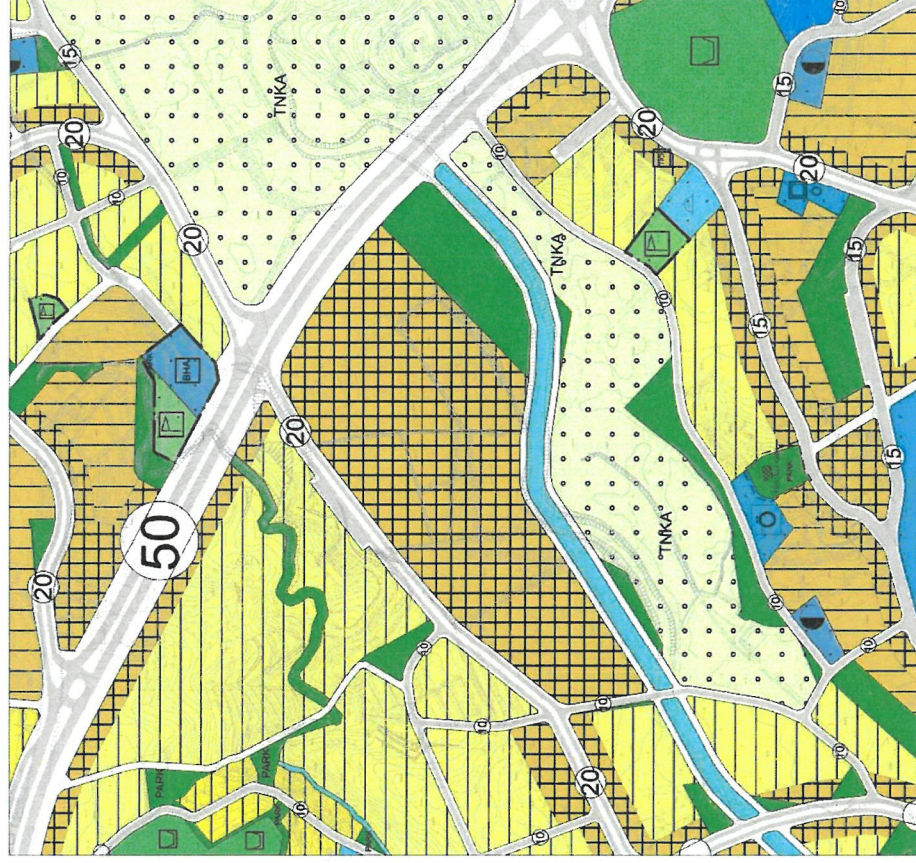
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/5000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

PARK ALANI

SPOR ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANI

Plan Notu
- Önsayılı 1/5000 Ölkeli Nazım İmar Planı plan hükümlerini geçirir.

Şekil 8. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planını Gösterir Harita

“Antalya İli Alanya İlçesi, Oba Mahallesi, 348 Ada 1, 350 Ada 1 Ve 631 Ada 2 No.Lu Parsellerde Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

ESMA DOĞAN YENİ
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çirpanı Sok. 7/3 ALANYA
T.C. 1515498030 Sicil No. 7595
ALANYA D 3031267454

Ö. Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yetenlik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315