



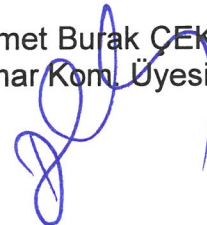
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2025


BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, 3 parsellerde bulunan Kapalı Spor Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Konut Alanı, Trafo Alanı ve Yaya Yolunda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, 3 parsellerde bulunan Kapalı Spor Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Konut Alanı, Trafo Alanı ve Yaya Yolunda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 CEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı :	Osman Tarık ÖZÇELİK	Dönemi	Karar Tarihi
	Divan Katibi :	İrem YUNUSOĞLU		07-01-2025
	Divan Katibi :	Asrın ATEŞOĞLU	Birleşim	Oturum
			1	1
			Karar No	Eki
			16	
Konu	: İmar Planı Değişikliği Talebi			
Müdürlüğü	: PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ			Evrak Ta.ve No: 30-12-2024 E.7064

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 30.12.2024 tarihli ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü'nün; Oba Mahallesi 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, ve 3 No. lu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; Oba Mahallesi 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, ve 3 No. lu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekteki şekli ile oy birliği ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Osman Tarık ÖZÇELİK tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OY BİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
Osman Tarık ÖZÇELİK

Divan Katibi
İrem YUNUSOĞLU

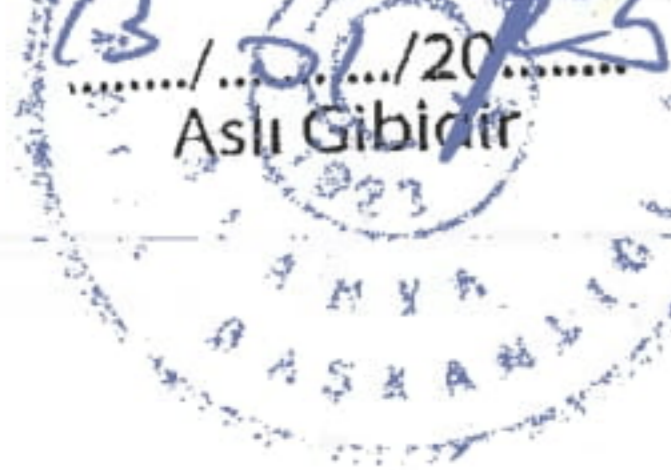
Divan Katibi
Asrın ATEŞOĞLU

Selcan İNAL
Daimi İhçci

Alanya Belediye Başkanlığı'nın
07.01.2025 Tarih ve 16. nolu Meclis Kararı
13.01.2025 Tarihinde Kaymakamlığınız
Meclis Kararları Defterine 16. no'da
kayıtlı yapılarak teslim alınmıştır.

Arzu TUNCEL
Yazı İşleri Müdürü

Kemal SARIÖZ
Yazı İşleri Müdürü



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 996 ADA 1 VE 572 ADA 1, 2 VE 3 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO: 19-N-1-A

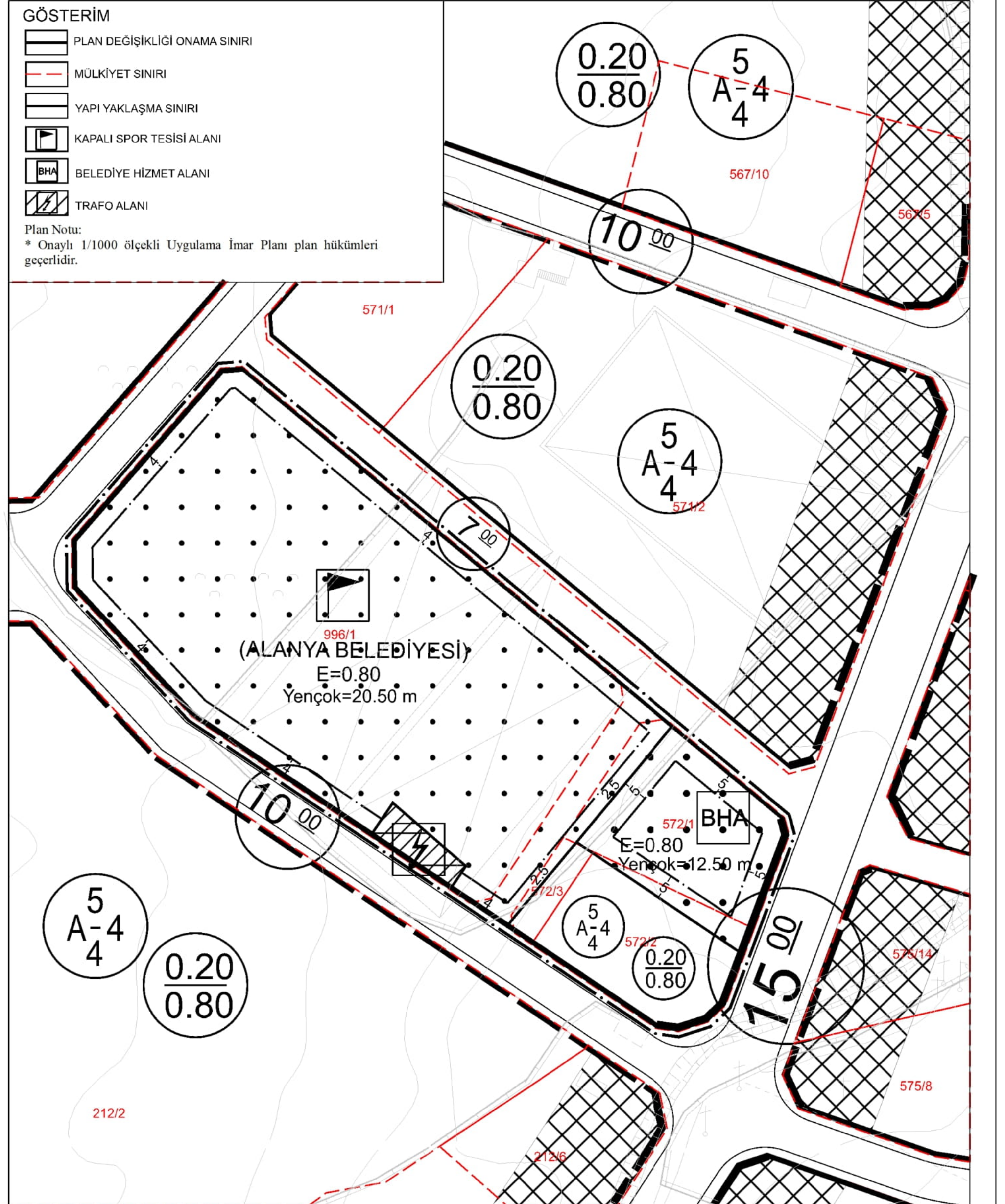
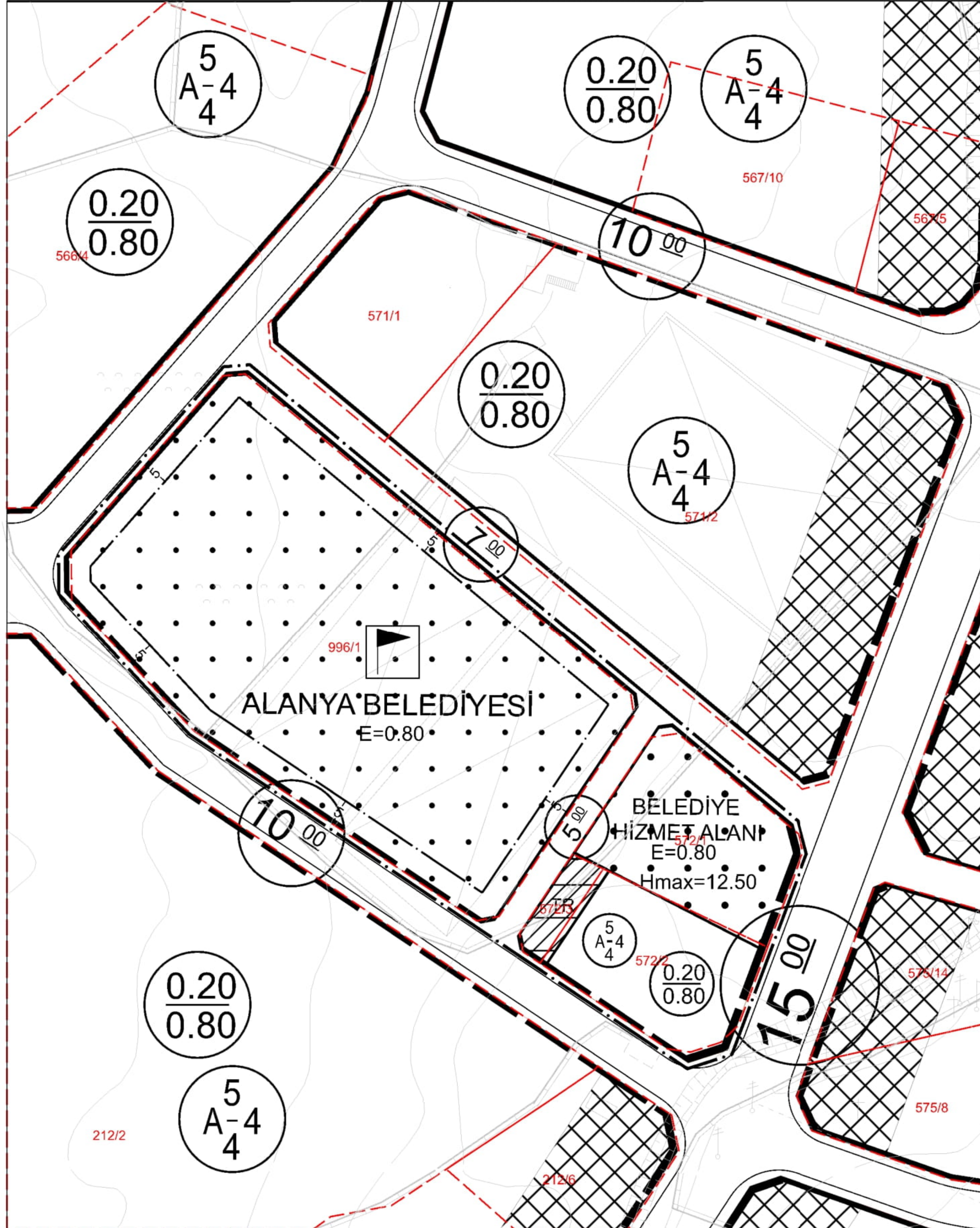
MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK:1/1.000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- TRAFO ALANI

Plan Notu:
* Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

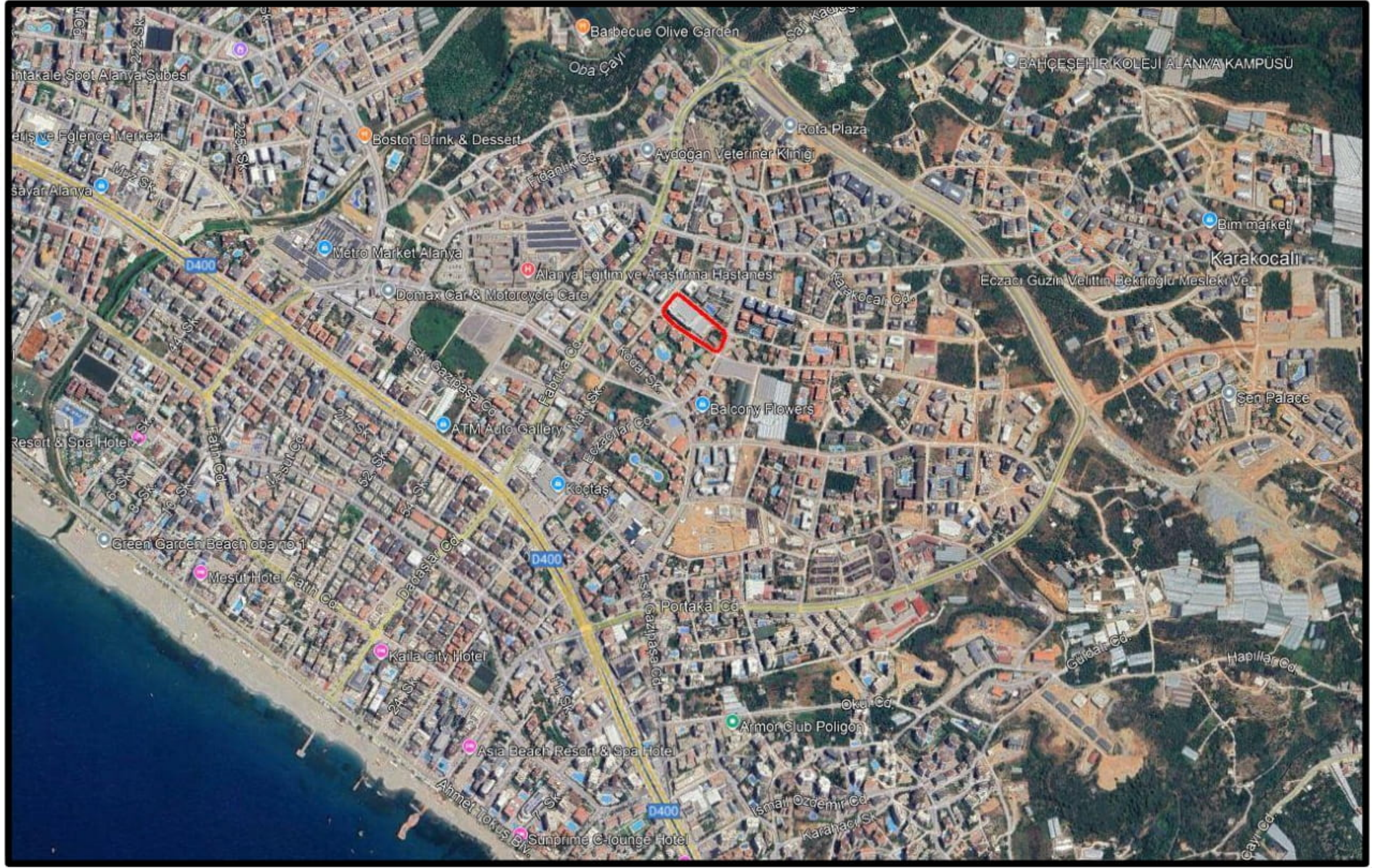
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OBA MAHALLESİ
996 ADA 1 VE 572 ADA 1, 2 VE 3 NO.LU PARSELLER

UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA
RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde 19-N-1-A no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarında kalan, 5666.81 m² yüz ölçümlü 996 ada 1, 962.00 m² yüz ölçümlü 572 ada 1, 854.12 m² yüz ölçümlü 572 ada 2 ve 130.00 m² yüz ölçümlü 572 ada 3 no.lu parsellerin tamamını kapsamaktadır (Şekil.1-Şekil.2). Planlama alanı yaklaşık 7613 m²'dir.

Taşınmazların 300 metre kuzeybatısında Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi, güneyinde Gümüşler Sokak, doğusunda Eczacılar Caddesi bulunmaktadır. 996 ada 1 no.lu parselin içerisinde 100.Yıl Recep Hacıfazlıoğlu Spor Salonu yer almaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve uzak çevresini gösterir uydu görüntüsü

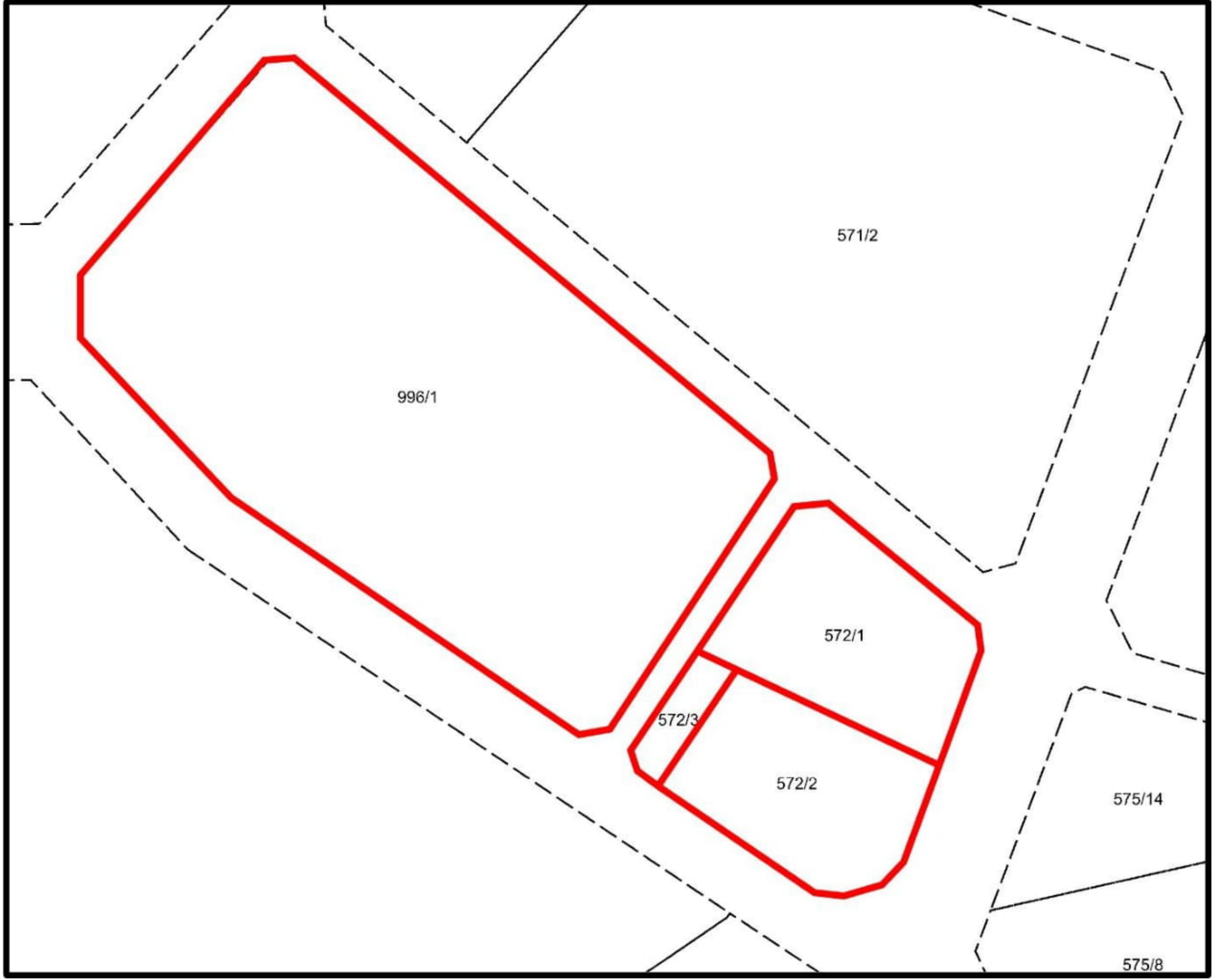


Şekil 2. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Uygulama imar planı değişikliğine konu bölgenin imar uygulaması tamamlanmıştır. Tapuda 996 ada 1 no.lu parsel “spor alanı arsası”, 572 ada 1 no.lu parsel “arsa(belediye hizmet alanı)”, 572 ada 2 no.lu parsel “arsa” ve 572 ada 3 no.lu parsel ise “trafo arsası” vasfındadır.

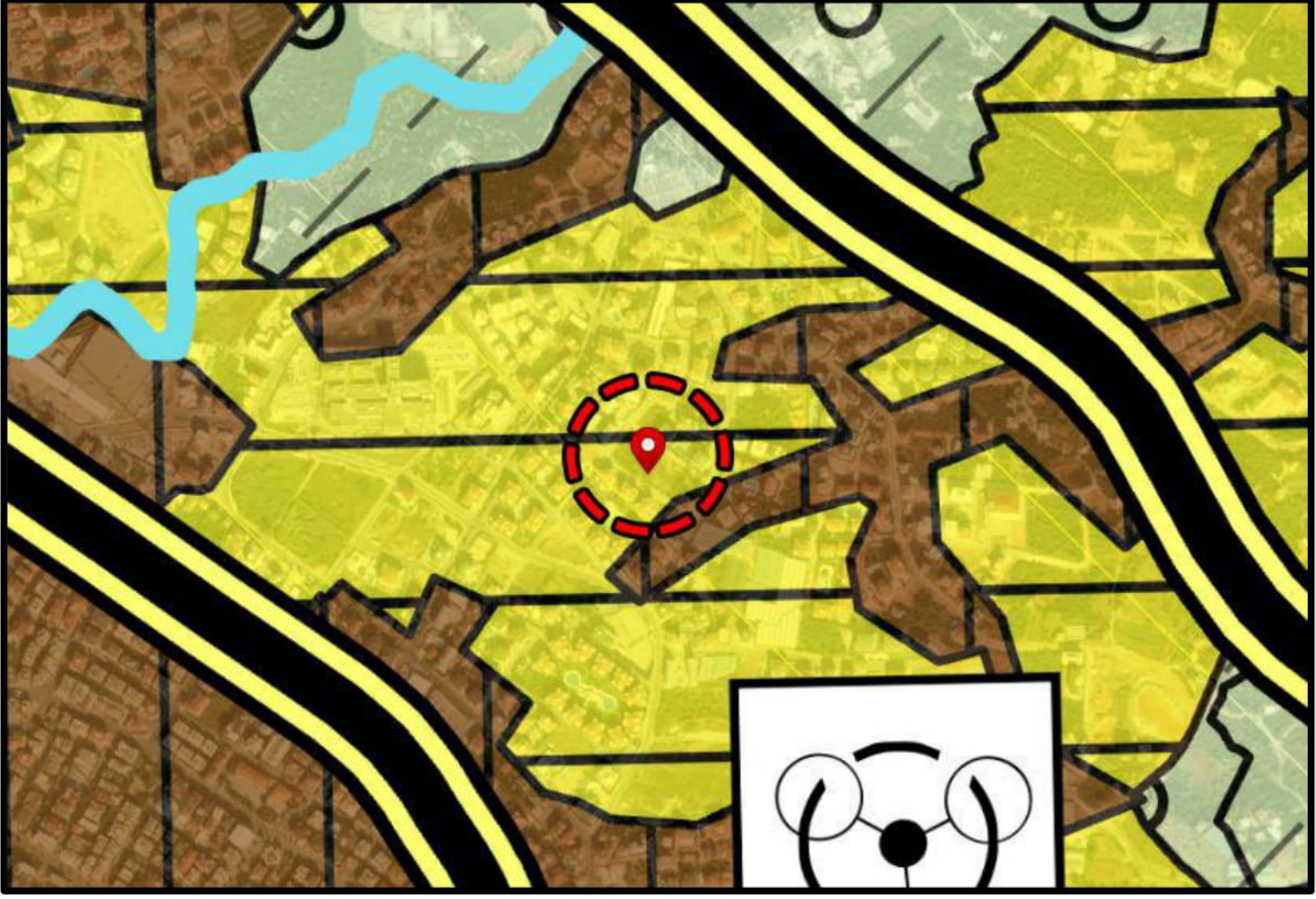
Hali hazırda, 996 ada 1 no.lu parsel içerisinde yaklaşık 20.50 metre yüksekliğinde kapalı spor alanı tesisi, 572 ada 2 no.lu parsel içerisinde 4 katlı kargir bina ve 1 katlı depo, 572 ada 3 no.lu parselin içerisinde ise 572 ada 2 no.lu parselde yer alan deponun devamı yer almaktadır. 572 ada 1 no.lu parsel boş konumda olup çalılık, fundalık bitki örtüsü hakimdir(Şekil 3).



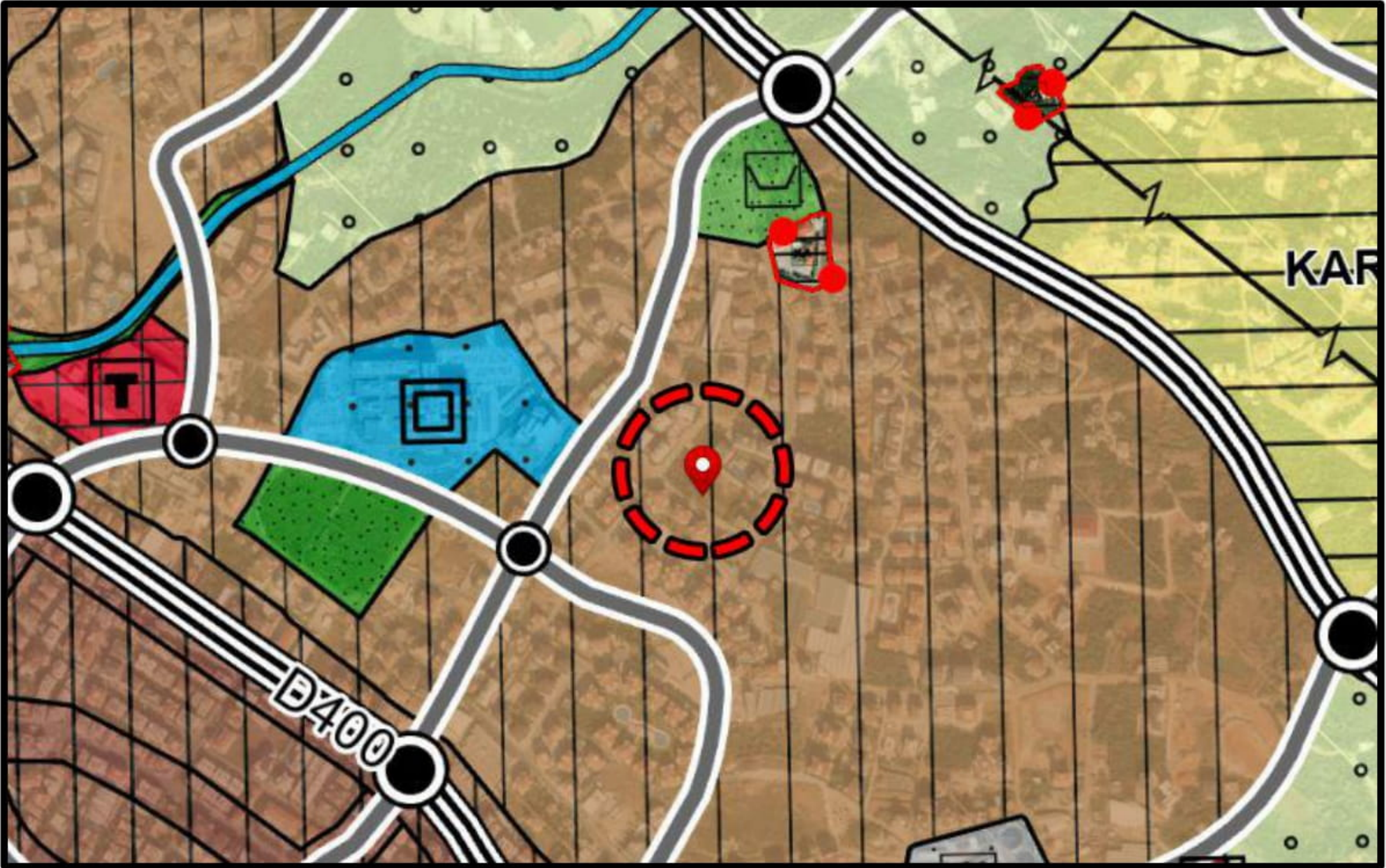
Şekil 3. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 08.02.2022 tarihinde onaylanmış olan "Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği"nde 996 ada 1, 572 ada 1 ve 572 ada 3 no.lu parseller kentsel gelişme alanı, 572 ada 2 no.lu parsel kentsel yerleşme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihinde onaylanmış olan "Alanya İlçesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı" nda ise taşınmazlar düşük yoğunluklu mevcut konut alanı (51-150 k/ha) olarak tanımlanmıştır (Şekil 4 ve Şekil 5).



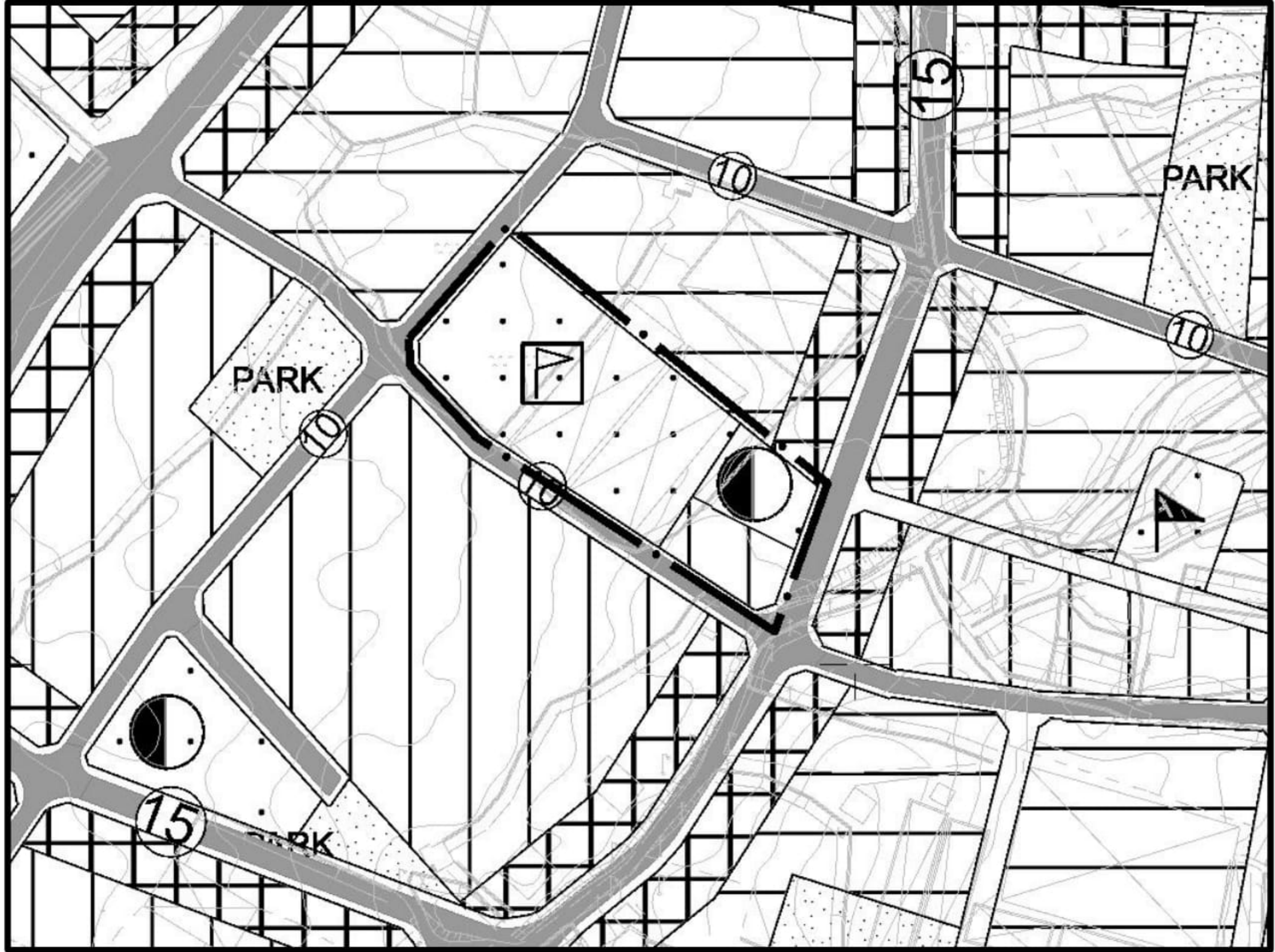
Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki yeri



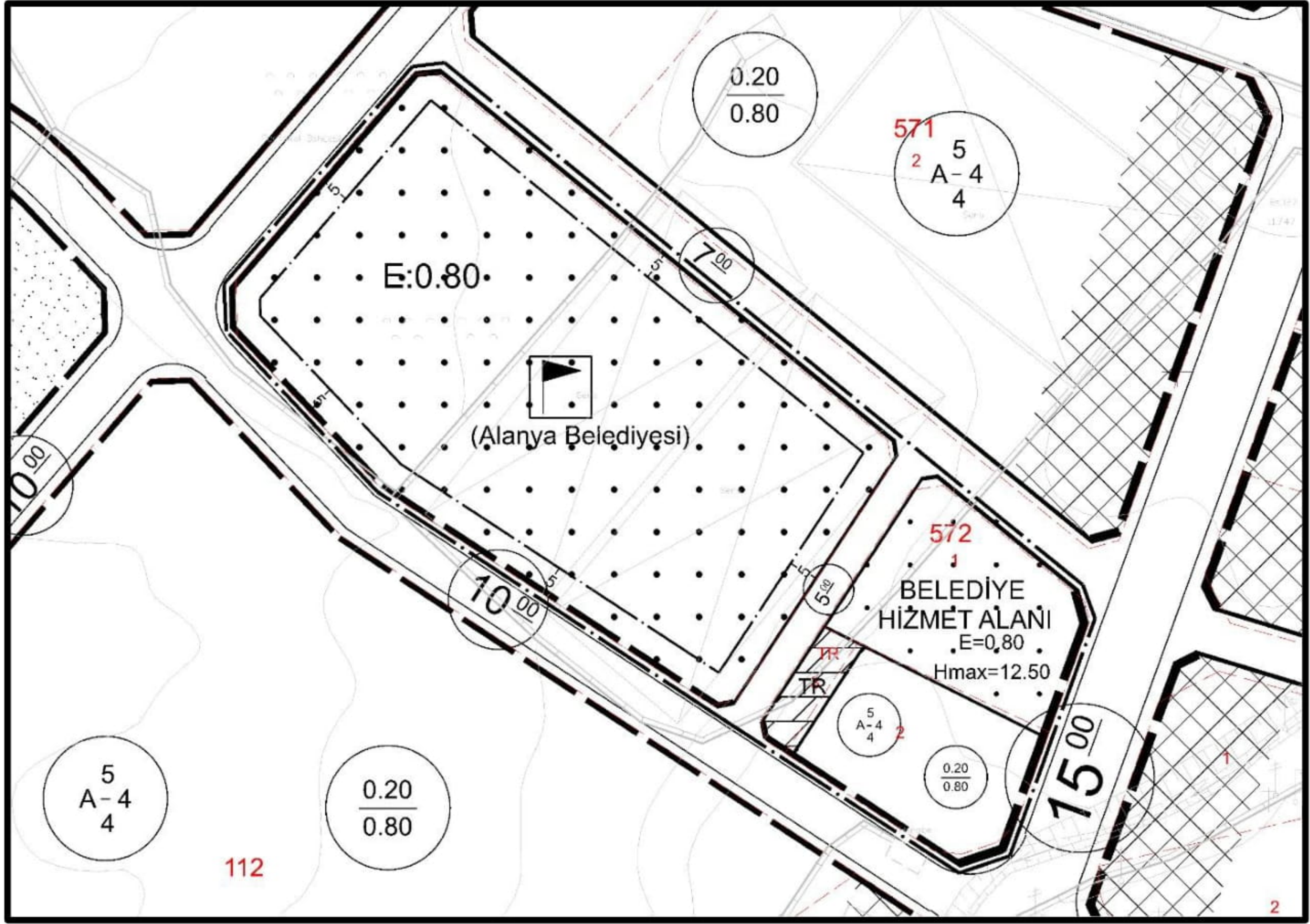
Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliğine konu alan, 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, 996 ada 1 no.lu parsel spor alanı, 572 ada 1 no.lu parsel yönetim merkezi(resmi kurum ve belediye hizmet alanı), 572 ada 2 ve 3 no.lu parseller ise orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu alanın güneyinden ve batısından 10 metre, doğusundan ise 15 metre genişliğinde taşıt yolları tanımlanmıştır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planında üst ölçekli plandan gelen konut alanı, spor alanı ve belediye hizmet alanı kullanım kararları korunmuş olup 572 ada 3 no.lu parsel trafo alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu alanda önerilen taşıt yolları 7 ve 5 metre genişliğinde yaya yollarıyla desteklenmiştir.



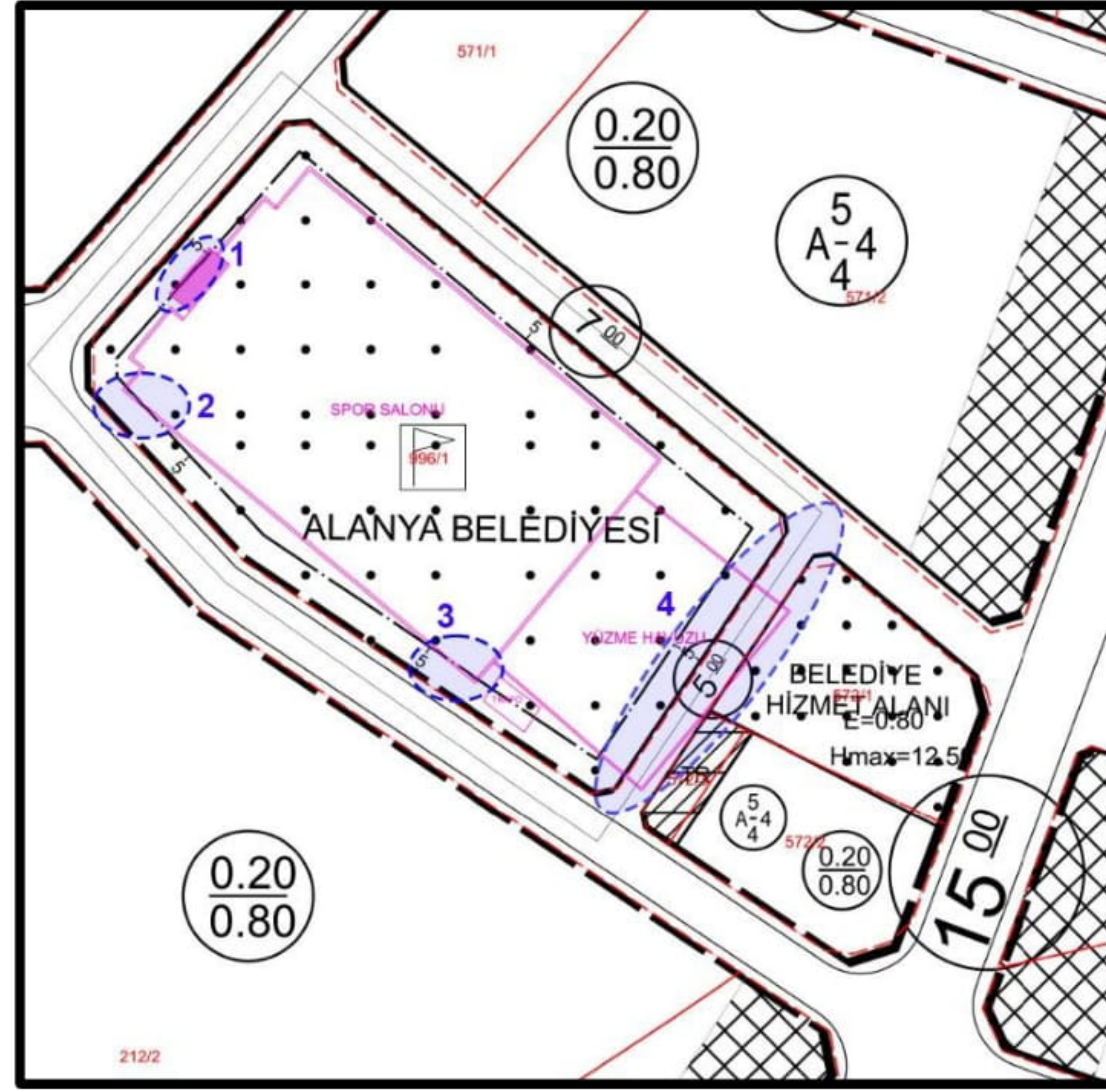
Şekil 6. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



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

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Akdeniz'e kıyısı olan Alanya İlçesi'nde, yüzme sporunun yalnızca yaz ayları ile sınırlı kaldığı görüldüğünden, her geçen gün artan nüfusu ve gelişme potansiyelleri dikkate alınarak kapalı yüzme havuzu ve spor salonu yapılabilmesi amacıyla 996 ada 1 no.lu parselde 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmış, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 672 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Alanya Belediye Meclisi'nin 01.02.2022 tarih ve 74 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2022 tarih 468 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra kapalı spor alanının yapımı için iş ve işlemlere başlanmış, kapalı spor alanı tesisinin parsel içerisinde konumlandırılması ve bu konumlandırmaya göre imar planının düzenlenmesi amacıyla tesiste spor dallarının çeşitlendirilmesi ve belediyeye ait yatırımların devamlılığı sağlanarak imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.



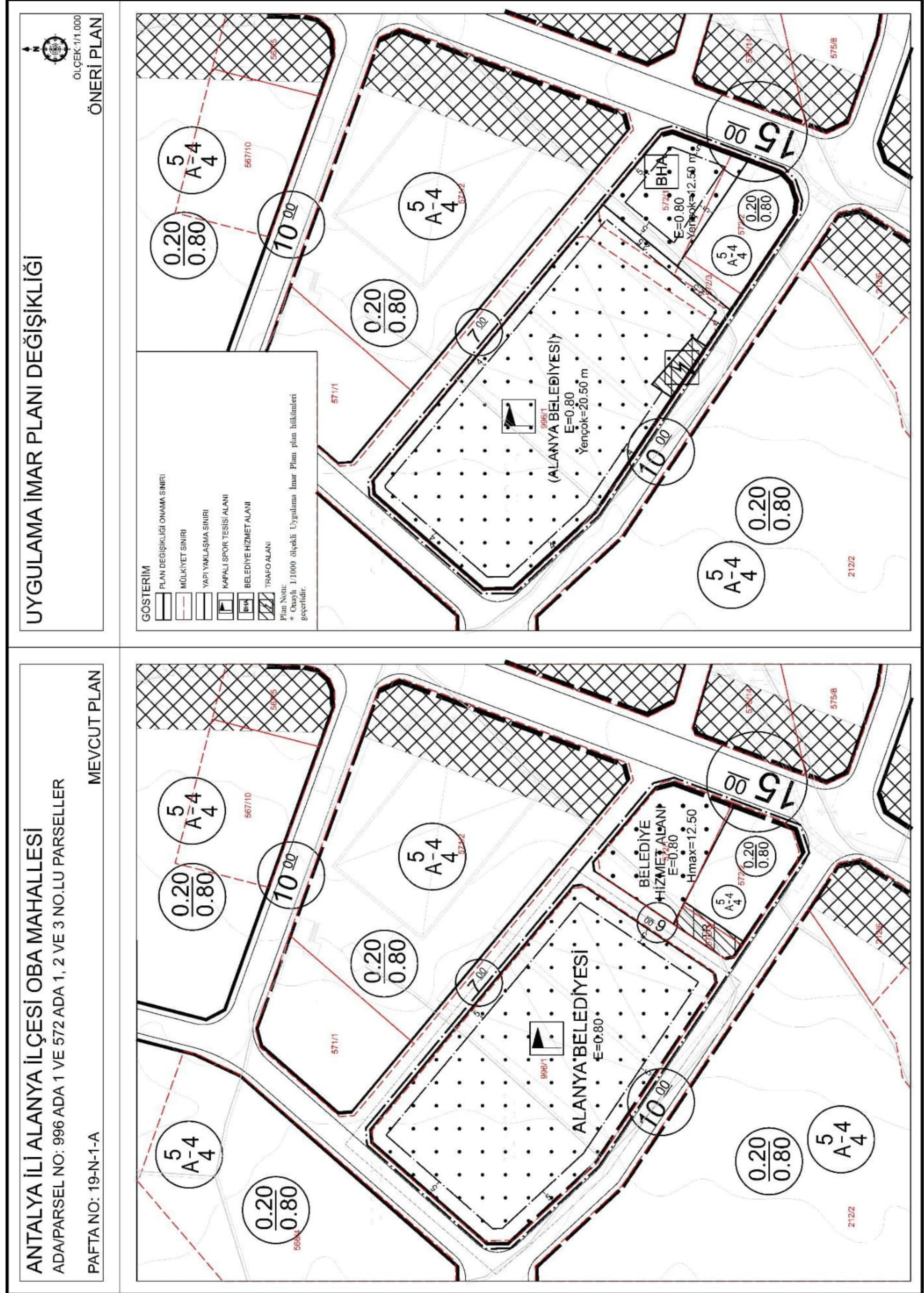
Şekil 8. Arazi incelemeleri sonucunda mimari proje ile imar planı arasında tespit edilen uyumsuzluklar

Plan değişikliği sonucunda;

- 572 ada 3 no.lu parsel, yürürlükteki imar planında trafo alanı olarak belirlenmiştir. Fakat halihazırda trafo binası 996 ada 1 no.lu parselin güneydoğusunda konumlanmıştır. Bu yüzden halihazırda belirlenen konuma göre trafo alanı düzenlenmiştir.
- 996 ada 1 no.lu parselin doğusunda yer alan 5 metrelik yaya yolu kaldırılmış, kaldırılan yaya yolunun 274.82 m²'si kapalı spor alanına eklenmiştir.
- Çekme mesafesi; yollardan 4 metre, komşu parselden 2.5 metre olarak belirlenmiştir.
- 572 ada 2 no.lu parselde ise alan dengesi sağlanarak konut alanı kullanım kararının devamlılığı sağlanmıştır.

Tablo.1 Oba Mahallesi Meri ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
Kapalı Spor Tesisi Alanı	5666.81	5941.63	+274.82
Trafo Alanı	130.00	130.00	0
Belediye Hizmet Alanı	962.00	962.00	0
Konut Alanı	854.12	854.12	0
Yaya Yolu	274.82	0	-274.82
TOPLAM	7887.75	7887.75	0



Şekil 9. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planını Gösterir Harita

“Antalya İli Alanya İlçesi, Oba Mahallesi, 996 Ada 1 ve 572 Ada 1, 2 ve 3 No.lu Parsellerde Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 9 sayfadan oluşmaktadır.

Hazırlayan

ESMA DOĞAN YENİ
Yüksek Şehir Plancısı
Güller Pınarı Mh. Çirpanlı SK/3 ALANYA
T.C. 1516 499 034 Sıclı No. 7595
ALANYA V.D. 3031267454

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11997 ODTÜ 79
Oda Sıclı No:315



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 : 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, 3 parseller
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 07.01.2025 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 996 ada 1 parsel ve 572 ada 1, 2, 3 parsellerde bulunan Kapalı Spor Tesisi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Konut Alanı, Trafo Alanı ve Yaya Yolunda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 996 ada 1 parsel "Alanya Belediyesi", 572 ada 1 parsel "Alanya Belediyesi ve özel mülkiyetlere", 572 ada 2 ve 3 parseller "özel mülkiyetlere" ait olup bahse konu plan değişikliği toplam 7887.75 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (51-150 kişi/ha)" olarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise; 996 ada 1 parsel "Spor Alanı", 572 ada 1 parsel "Yönetim Merkezi (Resmi Kurum ve Belediye Hizmet Alanı)", 572 ada 2 ve 3 parseller ise "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise; 996 ada 1 parsel "E=0.80 emsalli yapılaşma koşuluna sahip Kapalı Spor Tesisi Alanı", 572 ada 1 parsel "E=0.80 Hmax=12.50 m. yapılaşma koşuluna sahip Belediye Hizmet Alanı", 572 ada 2 parsel "5/A-4/4 0.20/0.80 yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı", 572 ada 3 parsel "Trafo Alanı" olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile, 996 ada 1 parsel ile 572 ada arasındaki 5 metre genişliğindeki yaya yolu kaldırılarak kapalı spor tesisi alanına dahil edilmiş, 572 ada 3 parseldeki trafo alanı 996 ada 1 parselin güneydoğusuna taşınarak 572 ada 3 parsel konut alanı olarak planlanmış, kapalı spor tesisi alanının E=0.80 olan yapılaşma koşulu E=0.80 Yençok=20.50 m. olarak 5 metre olan yapı yaklaşma mesafesi de yollardan 4 metre komşu parselden 2.5 m. olarak belirlenmiştir. 572 ada 2 parselde ise alan dengesi sağlanarak konut alanı kullanım kararının devamlılığı sağlanmıştır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; kapalı spor alanı tesisinin parsel içerisinde konumlandırılması ve bu konumlandırmaya göre imar planının düzenlenmesi amacıyla tesiste spor dallarının çeşitlendirilmesi ve belediyeye ait yatırımların devamlılığı sağlanarak imar planı değişikliği dosyası hazırlandığı belirtilmiştir.

Ayrıca öneri plan değişikliği teklifine göre hazırlanan alan dağılımı tablosu aşağıdaki gibidir.

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
Kapalı Spor Tesisi Alanı	5666.81	5941.63	+274.82

a On

Trafo Alanı	130.00	130.00	0
Belediye Hizmet Alanı	962.00	962.00	0
Konut Alanı	854.12	854.12	0
Yaya Yolu	274.82	0	-274.82
TOPLAM	7887.75	7887.75	0

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 26.02.2025

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.