



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

Sayı : 90852262-301.03-12045

05/02/2020

Konu: Alanya İlçesi, Oba Mah. 634 ada 7 ve 785 ada 2 p. NİP. değ.

**BAŞKANLIK MAKAMINA**

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsellerin bir kısmının "Konut Alanından" "Konut+Ticaret Alanına (TİCK)" 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.

.../02/2020

Tuncay SARIHAN  
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../02/2020

Av. Cansel TUNCER  
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../02/2020

Muhittin BOCEK  
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: -1/5000 ölç. NİP. değ. - Açıklama raporu.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)

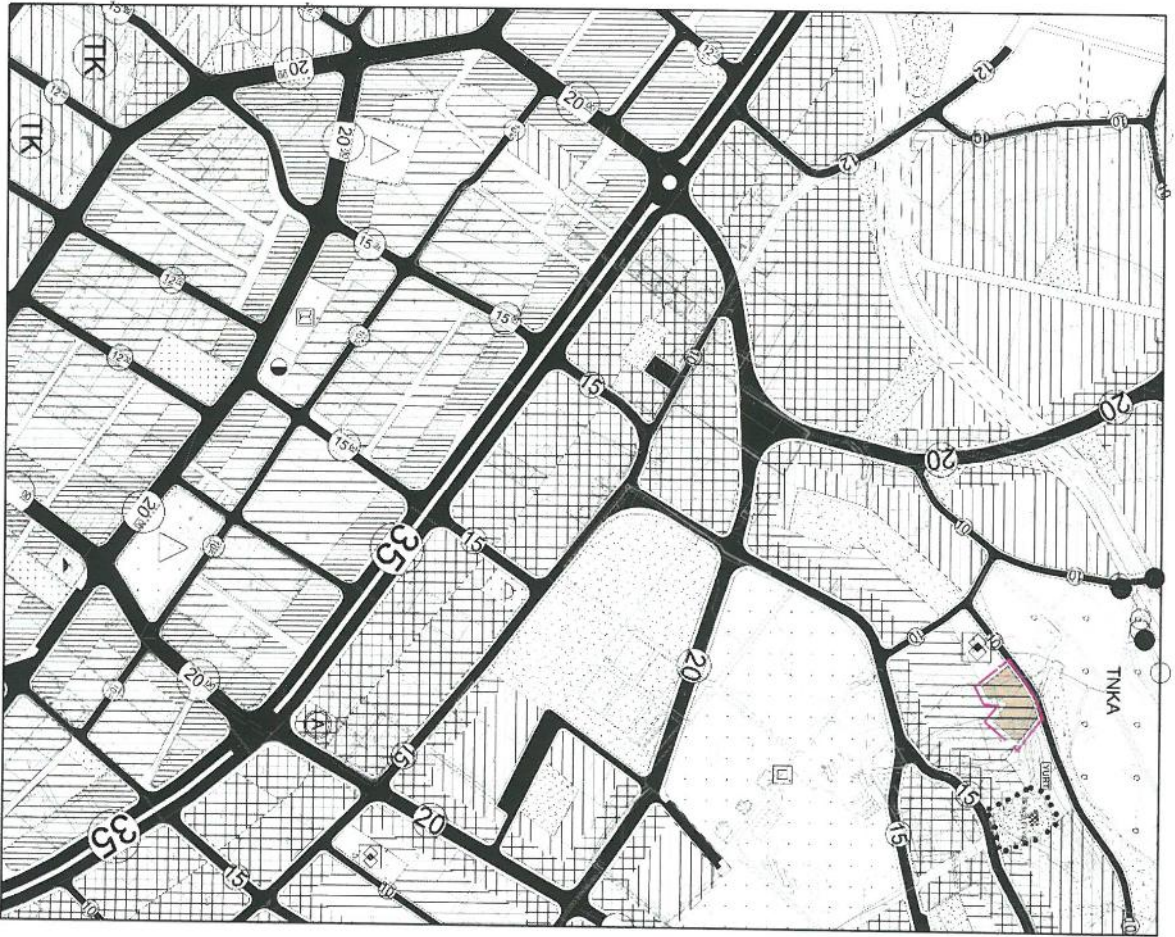


# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSELE AIT

PAFTA NO:19M

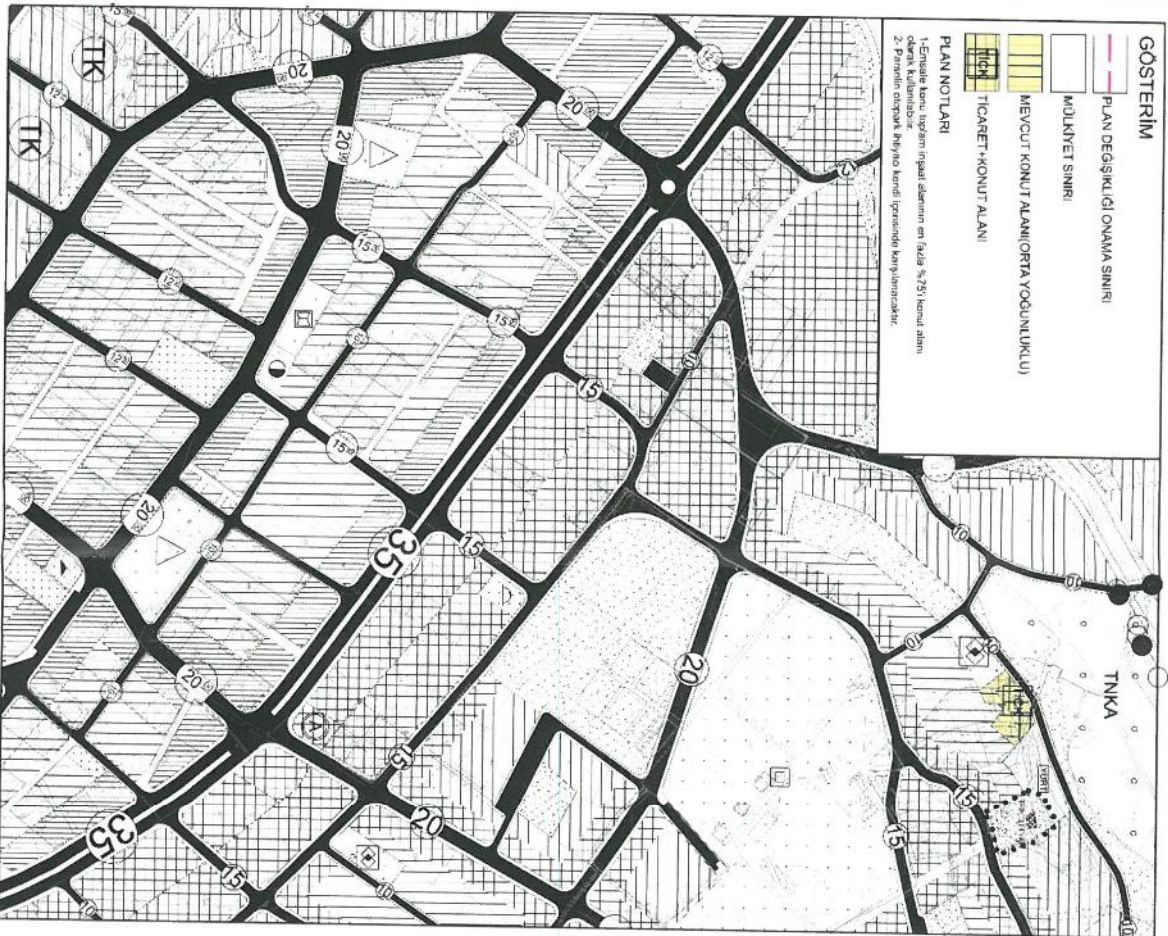
MEVCUT PLAN



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN





**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ**  
**785 ADA 2 ve 634 ADA 7 PARSELDE NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

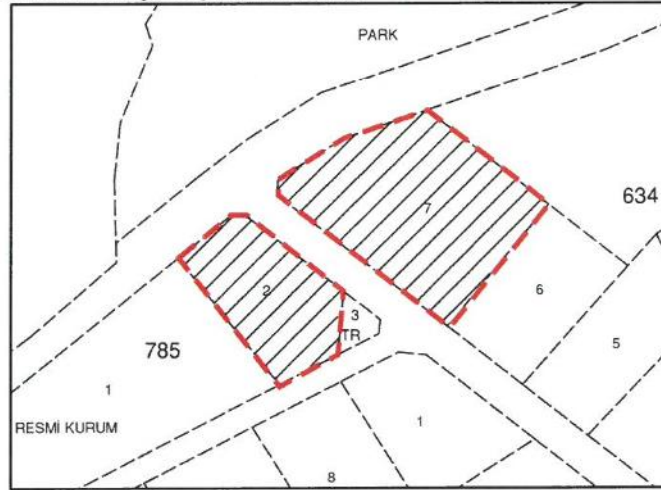
Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19M no'lu 1/5000 ölçekli halihazır pafta üzerindeki, 601 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 785 ada 2 parsel ve 1201 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 634 ada 7 parsel numarası ile tescilli taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 1802 m<sup>2</sup>'dir. Parseller Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi'nin 140 metre kuzeyinde, Büyükşehir Belediyesi Hasta ve Hasta Yakınları Sosyal Tesisinin doğusunda, özel öğrenci yurdunun ise batısında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

**2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM**

Plan değişiklik teklifine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. 634/7 parsel batıda öğrenci yurduyla, 785/2 parsel ise doğuda Antalya Büyükşehir Belediyesi Hasta ve Hasta Yakınları Sosyal Tesisi ile komşudur. Taşınmazlar arsa vasıflı olup, boş durumdadır.



Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

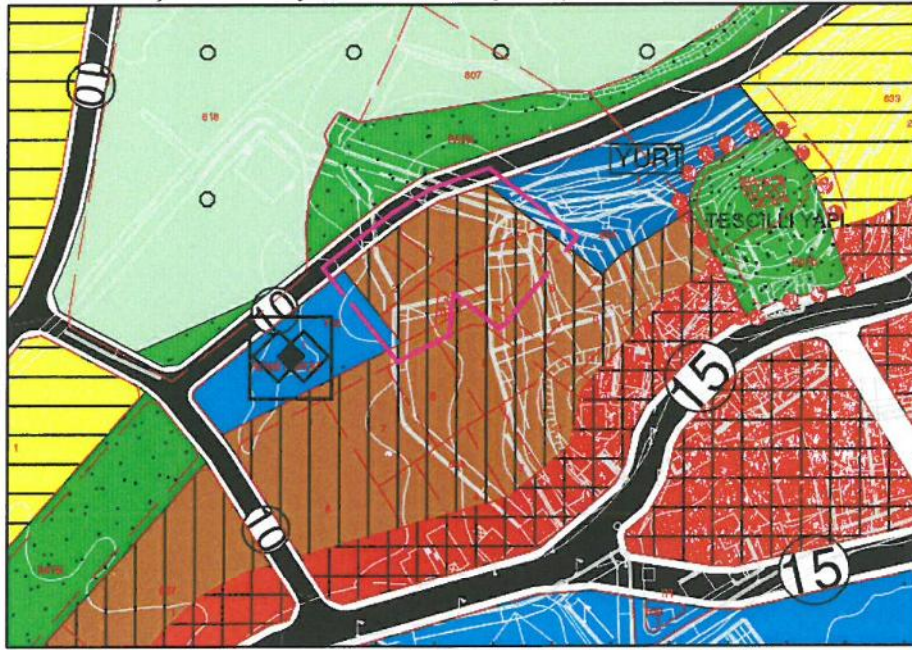
**3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI**

Taşınmazlarında içinde bulunduğu bölge yürürlükteki Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/1000.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı olarak planlıdır. Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik teklifine konu 785 ada 2 ve 634 ada 7 no'lu taşınmazlar meskûn orta yoğunluklu konut alanı olarak planlanmıştır. Parsellerin doğusu yurt alanı, batısı ise sosyal tesis alanı olarak planlıdır. Ulaşım 10 metre olarak öngörülen trafik yoluyla sağlanmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım plan ile öngörülen kullanım kararları korunmuş, taşınmazların arasında 7 metre genişliğinde yaya yolu, 785 ada 2 parselin doğusunda trafo alanı ve ayırıcı nitelikte 5 metrelik yaya yolu önerilmiştir. Taşınmazlar için TAKS:0.20 KAKS:0.80 olmak üzere ayırım nizam 4 kat konut kullanım kararı getirilmiştir.

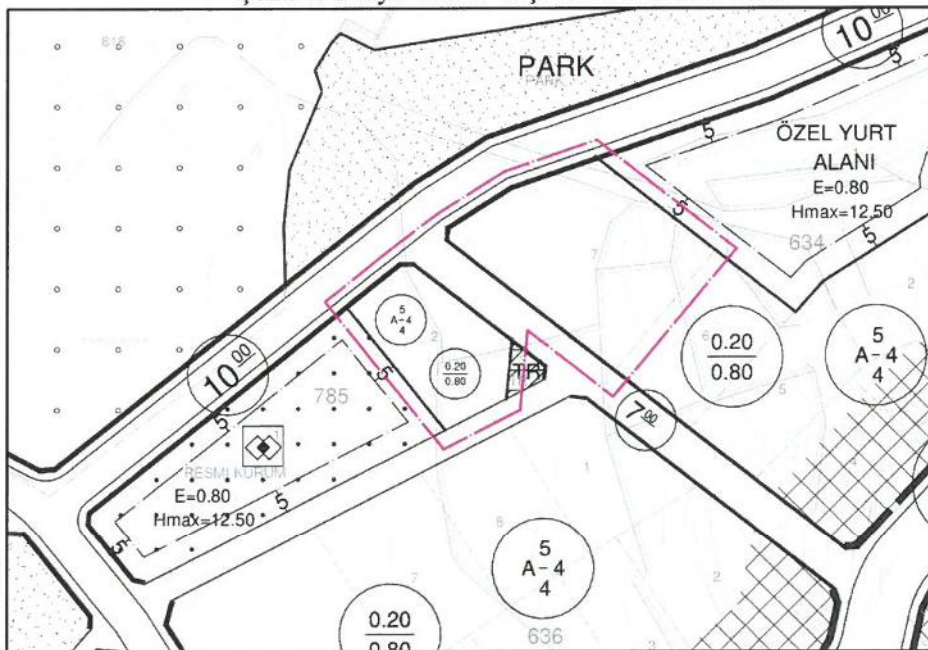




Şekil 3. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



#### 4. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Oba Mahallesi, Alanya İlçesi'nin en önemli gelişme alanları arasındadır. Planlama alanına çok yakın bir lokasyonda bulunan Alanya Eğitim ve Araştırma Hastanesi'yle, Alanya Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi Oba Mahallesi'nin gelişimini hızlandırmıştır. Bölgede yapılan ilk planlamada her iki kamu yatırımı da öngörülmemiş olup, daha sonra yapılan imar planı değişikliği ile yaklaşık 65000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alandaki plan kararı sağlık tesis alanı olarak değiştirilerek söz konusu kamu yatırımları gerçekleştirilmiştir. Hastanelerin faaliyete geçmesiyle mekansal etkileri hissedilmeye başlanmıştır. Öncelikle hastane çevresindeki yollar üzerindeki yapılar kafeterya, lokanta, eczane vb. kullanımlara dönüşme sürecine girmiştir. Oluşan ticaret alanı ihtiyacı doğrultusunda belediye tarafından imar planı ve ulaşım sistemi üzerinde kısmi düzenlemeler yapılmış olsa dahi, ilk planlamada yol boyu önerilen ticaret kullanımı, hastane düzenlenmesinin yapılmasıyla birlikte zamanla yetersiz kalmış, yol boyu önerilen ticaretin, kompakt olarak yeniden düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Konu yukarıda açıklanan ihtiyaçlar kapsamında plan değişikliğine konu 634 ada 7 ve 785 ada 2 parsel özelinde irdelendiğinde taşınmazların hastane alanının yaklaşık 150 metre kuzeyinde konumlandığı, 10 metre olarak planlı ve halen açık durumda olan trafik yolundan cephe aldığı, doğuda Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne ait Hasta ve Hasta Yakınları Merkezi, doğuda ise öğrenci yurduyla komşu olduğu görülmektedir. Bölgede genel anlamda gözlemlenen ticaret alanı ihtiyacının yanı sıra, parsellerle bitişik durumdaki hasta yakınları merkezi ve özel öğrenci yurdu da bu ihtiyacı tetiklemektedir. Plan değişikliği önerisiyle bu ihtiyacın kamu yararı ve plan bütünlüğü ilkeleri çerçevesinde karşılanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yapılacak düzenlemeyle sadece zemin ticaret olarak yapılaşma söz konusu olabileceğinden gelecek ilave trafik yükünün kısıtlı olacağı düşünülmektedir. Buna rağmen otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanmasına yönelik plan notu eklenerek kısıtlı da olsa gelecek ilave trafik yükünün cadde trafiğine etkisinin nötrleştirilmesi hedeflenmektedir. Ayrıca taşınmazların kuzey kısmının kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda ileride plana dahil edilmesi halinde 10 metre genişliğindeki yolun bütüncül olarak genişletilmesi söz konusu olabilecektir. Bu durumda plan değişikliği ile önerilen zemin katta ticaret kullanımının cadde trafiğine etkisinin ortadan kalkacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak araziden elde edilen veriler doğrultusunda yapılan analiz sonucunda; kamu ve özel sektör yatırımları nedeniyle bölgede ticaret ihtiyacının bulunduğu, onaylı planda yol boyu önerilen ticaretin kamu yatırımları nedeniyle ihtiyaçları karşılayamaz hale geldiği, kompakt ticaret dokusu oluşturulmasına yönelik düzenlemeye ihtiyaç duyulduğu, plan değişikliğine konu taşınmazların bitişik durumdaki hasta yakınları merkezinin ve öğrenci yurdunun bölgedeki ticaret ihtiyacını ayrıca tetiklediği, hasta yakınları merkezi ve öğrenci yurduyla plan değişiklik teklifine konu taşınmazların planlama anlamında bütünlük arz ettiği ve yapılması düşünülen plan değişikliğinin plan bütünlüğünü zedelemeyeceği, zeminde ticaret kullanımının trafik sistemine etkisinin kısıtlı olacağı, bu etkinin de kısa vadede parsel içi otopark düzenlemeleri, uzun vadede ise mevcut yolun kuzeyinde yapılacak ilave imar planıyla yol genişliğinin artırılabilir olması nedeniyle ortadan kalkacağı sonuçlarına ulaşılmıştır.

Plan değişikliği önerisi ile ilk planlarda öngörülmemiş kamu yatırımlarının sonradan gerçekleştirilmesi nedeniyle oluşan, yürürlükteki planlarda öngörülemeyen ticaret ihtiyaçlarının plan bütünlüğü ilkesi içerisinde karşılanabilmesi ve bölgedeki mevcut sosyal tesislerden hizmet alan insanların ihtiyaçlarının yürüme mesafesi içerisinde karşılanması amaçlanmaktadır.

#### 5. PLAN KARARLARI

Yukarıda açıklanan nesnel gerekçeler ve tespitler doğrultusunda 634 ada 7 parsel ve 785 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar için onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunluklu meskun konut alanı olarak belirlenen plan kararının, imar planı değişikliğiyle ticaret ve konut karma kullanım alanı olarak (TICK) değiştirilmesi önerilmektedir. Önerilen düzenleme aynı yoldan cephe alan hasta yakınları merkezi ve öğrenci yurdu arasındaki tüm taşınmazları kapsadığından plan bütünlüğü de sağlanmıştır. İlave olarak eklenen plan notlarıyla ticaret kullanımı zeminde emsale konu toplam inşaat alanının %25'i ile (en fazla %75 konut) sınırlandırılmış ve otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması zorunluluğu getirilmiştir.



# NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

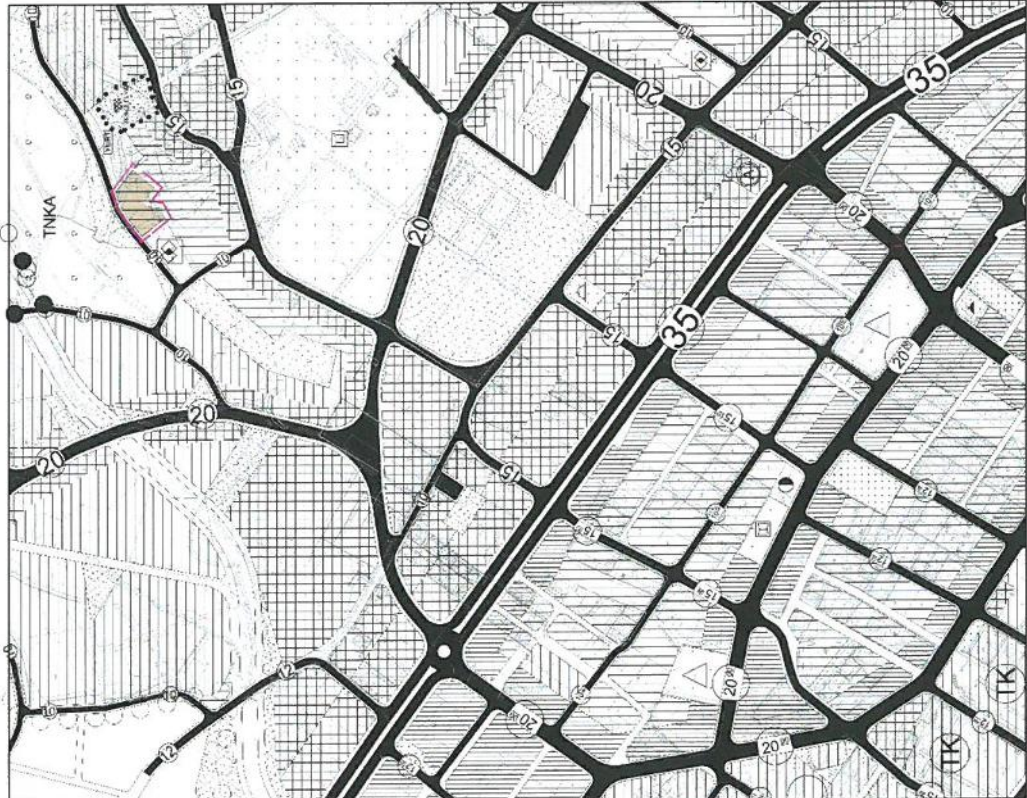


# ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

785 ADA 2 PARSEL, 634 ADA 7 PARSELE AİT

PAFTA NO:19M

MEVCUT PLAN



Şekil 6. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

**KEYKUBAT**  
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.  
Cumhuriyet Mahallesi Keykubat  
Btv. No.209/4 Alanya / Antalya  
keykubatplanlama@gmail.com  
www.keykubatplanlama.com  
Alanya V.D. 548 132 0165  
Tel: 0242 511 08 56

**Özcan SARUHAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dış No 281105254 Oda Sic. No 5377

**Planevi Şehircilik**  
**Planlama Ltd. Şti.**  
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI  
Büro Tescil No: 06 40179  
Meneviz Sokak No: 72/1  
06690 A.Ayranç / ANKARA  
Tel: (0312) 426 83 29 - 467 64 00  
e-mail: planevi@planevi.com.tr  
Mühür V.D. - 730 004 2218  
Ticaret Sicil No: 83758

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