



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 139. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 196 sayılı kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahallelerinde geçerli olmak üzere Turizm Tesis Alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükmü Değişikliği ve İlavesi
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 196 sayılı kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahallelerinde geçerli olmak üzere Turizm Tesis Alanlarına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükmü Değişikliği ve İlavesi Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

 <p>Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MELİHA ARAS ERDOĞAN Divan Katibi : NURİ TOKUŞ</p>	Dönemi	Karar Tarihi
	2022	01-03-2022
	Birleşim	Oturum
	1	1
	Karar No	Eki
	196	

Konu : İmar Planı Hükümleri

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 25-02-2022 1064

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 22.02.2022 tarih ve 2 nolu kararında yer alan komisyon tutanağının değiştirilerek; Alanya İlçesi Merkez Mahallelerine imar planı hükümleri değişikliğinin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı Fatma Melike NAZİFOĞLU'nun teklifi doğrultusunda aşağıda belirtildiği şekilde onaylanması talepli;

D.1.1.25 numaralı plan hükmü tekrar düzenlenerek;

D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m2 ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen şartlar dahilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.

D.2.23 numaralı plan hükmü eklenerek;

D.2.23. Konut altı ticaret alanı veya ticaret alanı olarak planlı 2000 m2 ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen şartlar dahilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir. şeklindeki plan hükümleri değişikliği talebi, Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Komisyon kararının düzeltildiği şekli ile kabulüne Oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

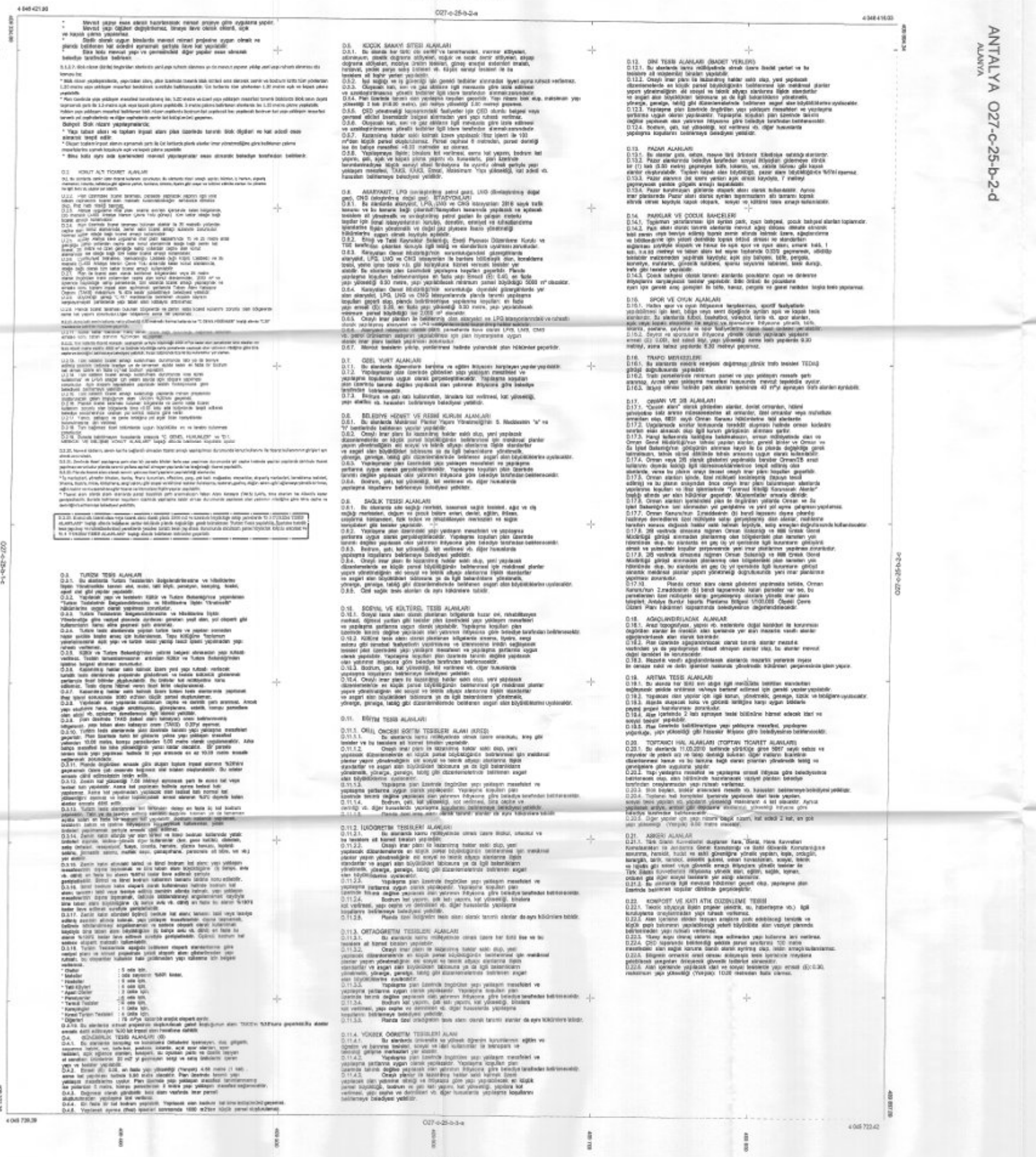
Divan Katibi
MELİHA ARAS ERDOĞAN

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ



01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

ANTALYA
ALANYA
027-c-25-b-2-d



ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ
YITULAMA İMAR PLANLARI BÖLÜMÜ
PLAN HÖRÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
027-C-25/B-2-D

027-C-25-B-2-D

ANTALYA 027-c-25-b-2-d

ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ
YITULAMA İMAR PLANLARI BÖLÜMÜ
PLAN HÖRÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
027-C-25/B-2-D

ANTALYA 027-c-25-b-2-d

ANTALYA İL ALANYA İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ
YITULAMA İMAR PLANLARI BÖLÜMÜ
PLAN HÖRÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ
027-C-25/B-2-D

ANTALYA 027-c-25-b-2-d

Antalya İli Alanya İlçesi Merkez Mahalleleri
Plan Hükümleri Değişikliği

PAFTA NO: 027-c-25-b-1-c

ÖLÇEK: 1/1000



MEVCUT PLAN

ÖNERİ PLAN

<p>D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde konut alanları için belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın turizm tesisi yapılabilir.</p>	<p>D.1.1.25.</p>	<p>Bu alanlarda turizm tesis yapılması durumunda "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığına bakılır.</p>
<p>D.3.20. Ekleniyor.</p>	<p>D.3.20.</p>	<p>Onaylı planda konut, konut altı ticaret (TICK) veya ticaret alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde plan değişikliği yapılmadan turizm tesisi yapılabilir. Turizm tesisi yapılması durumunda "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsel içerisinde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda m² şartı aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.</p>

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ MERKEZ MAHALLELERİ PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ (MADDE D.1.1.25, D.2.23) AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, merkez mahallelerini kapsamaktadır. Yapılan plan değişikliği ile merkez mahallelerinde yer alan konut alanı olarak planlı bölgeleri kapsamaktadır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğinin konusu Alanya merkez mahalleleri sınırları içerisinde özellikle Uygulama İmar Planında yer alan konut alanlarını kapsamaktadır.

Alanya ilçesi merkez mahallelerini kapsayan uygulama imar planlarında turizm alanı olarak planlı alanlar olmamakla birlikte 1984 yılında yapılan ilk plan çalışmasından günümüze kadar geçen sürede yer yer parsel ölçeğinde plan değişikliği yapılarak turizm alanı olarak plan değişikliği yapılarak turizm tesisi yatırımı yapılan alanlar olmuştur. Ancak hızlı gelişen turizm

sektörü ile birlikte planda da yatırımların ilçe merkezinde yoğunlaşması ve artan talepler neticesinde plan notu ile konut alanlarında plan değişikliği yapılmaksızın turizm tesisi yapılabilmesi adına plan notu üretilerek yatırımların önü açılmıştır. Günümüzde ise turizm sektöründe son 3 yılda yaşanan gerileme ve insanların yaşam şekillerine bağlı olarak taleplerdeki değişikliklere bağlı olarak turizm sektörüne yapılan yatırımlarda azalma olmuştur.

Gelirinin turizme bağımlı olduğu ilçede son dönemde turizm yatırımlarının yapılmamasının yanında yapılan turizm yatırımlarının bazıları kentsel dönüşüm kapsamında yenilenerek konut alanına dönüşmektedir. Bunun başlıca nedenleri arasında;

- Yaşam alanları ve iklimi gereği yabancı yatırımcıların ilçeye büyük rağbet göstermesi ve otel konaklamalarından ziyade mülk edinme isteğinden kaynaklı talep artışı,
- Konut alanı olarak planlı alanlarda konut için belirlenmiş yapılaşma koşulları ile turistik tesis yapılması durumunda yapılan tesis günümüz koşullarında yetersiz kalması ve bu durumun yatırımın cazibesini ortadan kaldırması,
- Konut alanı yapılaşma koşulları ile turizm tesisi yapılması durumunda ise tesise olan talebin turizm tesisi için belirlenmiş koşullarda yapılaşan tesislere nazaran konaklama talebinin daha az olması,
- Dünya genelinde salgın hastalıklara bağlı olarak artan işletme maliyetlerine karşın düşen turist sayısı ve turizm geliri sayılabilir.

Yapılan plan notu değişikliği ile:

- İlçede turizm sektöründe yaşanan daralma nedeniyle turizm yatırımlarındaki talebin düşmesi ve yabancı satışındaki artan konut talebine bağlı olarak otel yatırımlarındaki düşüşün önüne geçilmesi,
- Konut alanı olarak planlı ancak plan notu ile turizm yapılabilen alanlarda yatırımcıları teşvik etmek,
- Yapılacak yatırıma uygun yapılaşma koşullarının belirlenmesi ile daha sürdürülebilir tesislerin ilçeye kazandırılması,
- Turistik tesislerde günümüz koşullarında değişen yapı taleplerine cevap verebilmek, Amacıyla plan hükümlerinden *“D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde konut alanları için belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın turizm tesisi yapılabilir.”* Maddesinde değişiklik yapılmak istenmektedir.

3. PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan notu değişikliği ile yukarıda bahsedilen sorunların giderilmesi ve yatırımcıların turizm sektörüne yatırım yapmasını teşvik etmek amacıyla plan hükümlerinden *“D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde konut alanları için belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın turizm tesisi yapılabilir.”* Maddesi *“D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde “D.3. TURİZM TESİS ALANLARI” başlığı altında belirlenen şartlar*

dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir." Şeklinde düzenlenmiş ayrıca "D.2.23. Konut altı ticaret alanı veya ticaret alanı olarak planlı 2000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde "D.3.TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir." şeklinde plan notu eklenmiştir.

Antalya İli Alanya İlçesi Merkez Mahalleleri Plan Hükümleri Değişikliği PAFTA NO: 027-c-25-b-1-c, 027-c-25-b-2-d		MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
D.1.1.25.	Konut alanı olarak planlı 2000 m ² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde konut alanları için belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın turizm tesisi yapılabilir.	D.1.1.25.	D.1.1.25. Konut alanı olarak planlı 2000 m ² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.		
D.2.23.	Ekleniyor.	D.2.23.	D.2.23. Konut altı ticaret alanı veya ticaret alanı olarak planlı 2000 m ² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen şartlar dâhilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve "D.3. TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.		

Şekil 2- Onaylı Uygulama İmar Planı Hükümleri ve Teklif Uygulama İmar Planı hükümleri

“Antalya İli Alanya İlçesi Merkez Mahalleleri Plan Hükümleri Değişikliği (Madde D.1.1.25, D.2.23) Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 4 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :.....

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Keykubat Biv.No.209/4
Alanya/Antalya Tel: 0242 511 0856
www.keykubatplanlama.com
Merkezi No: 0548132016500001
Alanya V.D. 518 132 0185

Özcan SARIHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 20111700477(G.Ü.)

Plan ve Proje Şirketleri
Planlama Ltd. Şti.
Tuzluca Şehir Planlama Ofisi
Etiler Sokak No: 08 40179
Etiler Sokak No: 77 1
Etiler Sokak No: 244 08
Etiler Sokak No: 244 08
Etiler Sokak No: 244 08
Etiler Sokak No: 244 08
Etiler Sokak No: 244 08

SEYDİHAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 20111700477(G.Ü.)

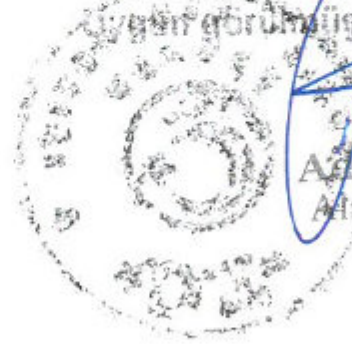
Hazırlayan

A Grubu Plancı

Mehmet İshak KÖKSAL
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip No: 2007-11700477(G.Ü.)

Enes YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNCE 01/05/2012 Tarih:
196 Sayılı Kararı ile
görevlendirilmiştir.



Aziz Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Alanya Belediyesi
Mahalle : Merkez Mahalleleri
Ölçek : 1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 01.03.2022 tarih ve 196 sayılı kararı ile uygun bulunan, Merkez Mahallelerinde geçerli olmak üzere turizm Tesis Alanlarına ilişkin Plan Hükümü Değişikliği ve ilavesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 139. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Alanya Merkez Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Hükümleri Revizyonunda; **“D.1.1.AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI”** başlığı altında yer alan *“D.1.1.25. Konut Alanı olarak planlı 2000m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde konut alanları için belirlenen şartlar dahilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın turizm tesisi yapılabilir.”* Plan notu değiştirilerek, *“D.1.1.25. Konut Alanı olarak planlı 2000m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde “D.3.TURİZM TESİS ALANLARI” başlığı altında belirtilen şartlar dahilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük koşulu aranmaz ve “D.3.TURİZM TESİS ALANLARI” başlığı altında belirtilen koşullar geçerlidir.”* şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

“D.2.KONUT ALTI TİCARET ALANLARI” başlığı altına ilave plan hükümü olarak da; *“D.2.23.Konut altı ticaret alanı veya ticaret alanı olarak planlı 2000 m² ve üzeri büyüklüğe sahip parsellerde “D.3.TURİZM TESİS ALANLARI” başlığı altında belirlenen şartlar dahilinde planda değişikliğe gerek kalmaksızın Turizm Tesisi yapılabilir. İçerisine turistik tesis yapılmış ve ruhsatlandırılmış parsellerde yeniden turizm tesisi yapılması durumunda minimum parsel büyüklük şartı aranmaz ve “D.3.TURİZM TESİS ALANLARI” başlığı altında belirlenen hükümler geçerlidir.”* Plan hükümü eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.