



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



Sayı : E-90852262-105.03-121318
Konu : Alanya İlçesi, Dinek Mah, Kat Artışı Amaçlı 1/1000 UİP Değ

02.02.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 04.01.2022 tarih ve 60 sayılı kararı ile uygun bulunan, Dinek Mahallesi sınırları içerisinde emsal aynı kalmak kaydıyla 4 kat yapılaşma koşulu önerilmesi ve yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: İlçe BMK, 1/1000 UİP ve Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5U4vVj-tf4fjr-S6vj/-CEm69h-kn3u8kjS Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>



T.C.
ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ Divan Katibi : NURİ TOKUŞ	Dönemi	Karar Tarihi
		2022	04-01-2022
		Birleşim	Oturum
		1	1
		Karar No	Eki
		60	

Konu : İmar Planı Revizyonu

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 30-12-2021 E.5593

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 28.12.2021 tarih ve 7 nolu kararında yer alan; Özel Şahıs tarafından, Dinek Mevkii çevre yapılaşmalar ile uyumlu, düzenli bir yapılaşma hizmeti verebilmek amacıyla, imar planı üzerinde yazan emsal değerlerine uyularak (KAKS), 4 kat olması talebi incelenmiş olup; Dinek Mahallesi sınırları içerisinde ekli kroki ile belirtilen alan da Emsal değeri değiştirilmeden, kat sayısının 4 olarak düzenlenerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanmasına ilişkin Alanya Belediye Meclisinin 07.09.2021 tarih ve 185 sayılı kararına istinaden hazırlanan Alanya İlçesi, Dinek Mahallesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu değiştirilerek komisyon kararı ekinde görüldüğü şekli ile Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Talebin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi
NURİ TOKUŞ

Selcan İNAL
Memur

İlkay SATILMIŞ

Alanya Belediye Başkanlığı
04.01.2022 60
13.01.2022
T.C. Alanya Belediye Başkanlığı
Meclis Kararı Değişikliği ...60... no'da
kayıtlı olarak teslim edilmiştir.

ASLI GİBİDİR
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.



ANTALYA İLÇESİ DİNEK MAHALLESİ
 ÖNANLI UYGULAMA İMAR PLANI
 ÖLÇEK: 1/1000

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ DİNEK MAHALLESİ
KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK:1/1000
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- YAPİ YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK ALANI
- KONUT ALANLARI

AYRILAN NİHAZ -4448 E-000 75

PLAN NOTU:
-Özellik Uygulanmaz İmar Planı Plan İhtisabından Geçmezdir.



ÖZGE SAKUHAN
ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ŞİRKETİ

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
DİNEK MAHALLESİ KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Alanya ilçesi, Dinek Mahallesi, O27C20D3A, O27C20D3B ve O27C20C4A no'lu paftada yer alan, yaklaşık 14.9 hektar alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan Dinek Camii Kuzeyi ve Alanya Açık hava tiyatrosu doğusundaki bir kısım alanı kapsamaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Uygulama plan tadilat teklifine konu alan Alanya Belediye Meclisince onanlı Kuzey Alanya 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırları içerisinde yer almaktadır. Onaylı uygulama imar planı bütününde bölge incelendiğinde bölgenin Antalya-Mersin D-400 karayolu kuzeyinde 4 kat ve üzerinde yapılaşma hakkı tanındığı kuzeye doğru gidildiğinde ise kat yüksekliğinin 3 kata düştüğü görülmektedir.

Fiili durumda Dinek mahallesinde Dinek Camisinin kuzeyinde kalan bölge yerli halkın uzun süredir aktif olarak kullandığı konut amaçlı yapıların bulunduğu bir bölgedir. Söz konusu alanda imar uygulamalarındaki sorunlar nedeni ile günümüze kadar ruhsatlı yapılaşma mümkün olmamıştır. Her ne kadar mülkiyet sorunları olsa da bölgede fiziki olarak kullanımlar belli olup halk tarafından aktif kullanılmakta ve bu kullanımlar içerisinde yapılar yapılmış durumdadır.

Dinek Camisinin kuzeyi incelendiğinde toplamda 55 parsel olduğu ve bu parsellerden 10 adedi kamusal alanlar (park, okul, trafo vb) geri kalan 43 parselin ise konut yapılaşma hakkı olan özel mülk olduğu görülmektedir. Konut yapılaşma hakkı bulunan 43 parsel incelendiğinde 29 parselde yapı olduğu ve bu parsellerden yalnızca 14 tanesinin boş olduğu görülmektedir. Konut parsellerinin %67.4'ünün

içerisinde konut amaçlı yapı olduğu görülmektedir. Boş parseller söz konusu alanın %32.6 gibi düşük bir orana sahiptir. Bölge yapı bazında incelendiğinde ise yapılaşma bulunan parseller içerisinde 51 adet yapı olduğu görülmektedir. Söz konusu yapıların kat yükseklikleri incelendiğinde alan içerisinde; 1 katlı yapı 3, 2 katlı yapı 7, 3 katlı yapı 10, 4 katlı yapı 15, 5 katlı yapı 15, 6 katlı yapı ise 1 adettir. 4 kat ve üzeri kat yüksekliğine sahip yapılar toplam yapıların %60.8'ini 3 kata kadar olan yapılar ise toplam yapıların %39,2'sini oluşturmaktadır. Bölgede alanın büyük çoğunluğu 4 kat ve üzeri yapılaşmış durumdadır

Söz konusu bölge Alanya İlçe Merkezinin batısında gelişme aksı üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu bölgede her ne kadar ruhsatsızda olsa büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır. Söz konusu alanda yapılaşmamış parseller ve bölgenin gelişme aksı üzerinde olması da göz önünde bulundurularak kat yüksekliğinin yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Her ne kadar içerisinde yapı olmasa da alanın doğusunda 30 metrelik yolun güneyinde kalan konut adaları plan bütünlüğü ve eşitlik ilkesi gereği plana dâhil edilerek planlama alanında bir bütünlük oluşturulmaya çalışılmıştır. Bu yapılırken plan ile belirlenmiş bir yapay eşik olan 30 metrelik yol ve turizm merkezi sınırı temel alınmış ve bu doğrultuda planda kat yüksekliği yapay eşikler ile sınırlanacak şekilde yeniden değerlendirilmiştir.

Ayrıca Dinek Mahallesi sınırları içerisinde 3194/18. Madde uygulamasına esas ilk plan değişikliği 2016 yılında başlamış ve Alanya Belediyesine bu tarih itibari ile dosya teslimi yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği alan içerisinde tescilli yapı koruma alanı olması nedeniyle Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile yazışmalar yapılmış ve koruma alanı sınırları plana işlenmiştir. Bu süre yaklaşık 2018 yılına kadar uzamış 14.09.2018 tarih 854 sayılı meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 14.09.2018 tarih 855 sayılı meclis kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak kesinleşmiştir. Bu süre içerisinde ise Kuzey Alanya Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde 30 metrelik yol boyunca 10 metre çekme plana işlenerek plan değişikliği yapılmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 10.04.2017 tarihinde onaylanarak kesinleşmiştir. Dinek Mahallesi yapılan imar planı değişikliği içerisindeki 30 metrelik yolda tanımlanan çekmeler Dinek Mahallesi imar planı değişikliğinin uzaması ve 2017 tarihinden sonra onaylanması nedeniyle onama sınırları içerisinde kalan 30 metrelik yolda tanımlanan çekmelerin ilk teslim edilen planda olmaması nedeniyle çekmeler tanımsız kalmıştır ve bu nedenle yapılan plan değişikliğinde söz konusu 30 metrelik yolda çekmelerin plana işlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Ayrıca Dinek Mahallesi 3194/18. Madde uygulamasına esas imar planı değişikliği dosyası hazırlandığı dönemde plan değişikliğine altlık oluşturacak olan imar uygulaması dosyası (parselasyon planı) birden fazla kez değişikliğe uğramış ve bu esnada sehven yapılan hata sonucunda imar planı değişikliği ile daha sonrasında yapılan imar uygulaması arasında uyumsuzluk oluşmuştur. Yapılan plan değişikliğinde söz konusu hata düzeltilerek plan ile uygulama birbirine uyumlu hale getirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Sonuç olarak yapılan plan değişikliği ile:

- 3 kat olan kat yüksekliklerinin 4 kat olarak revize edilmesi,
- 30 metrelik yol ve D-400 karayolu kenarında çekme mesafelerinin işlenmesi,
- Uygulama imar planı ile parselasyon planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

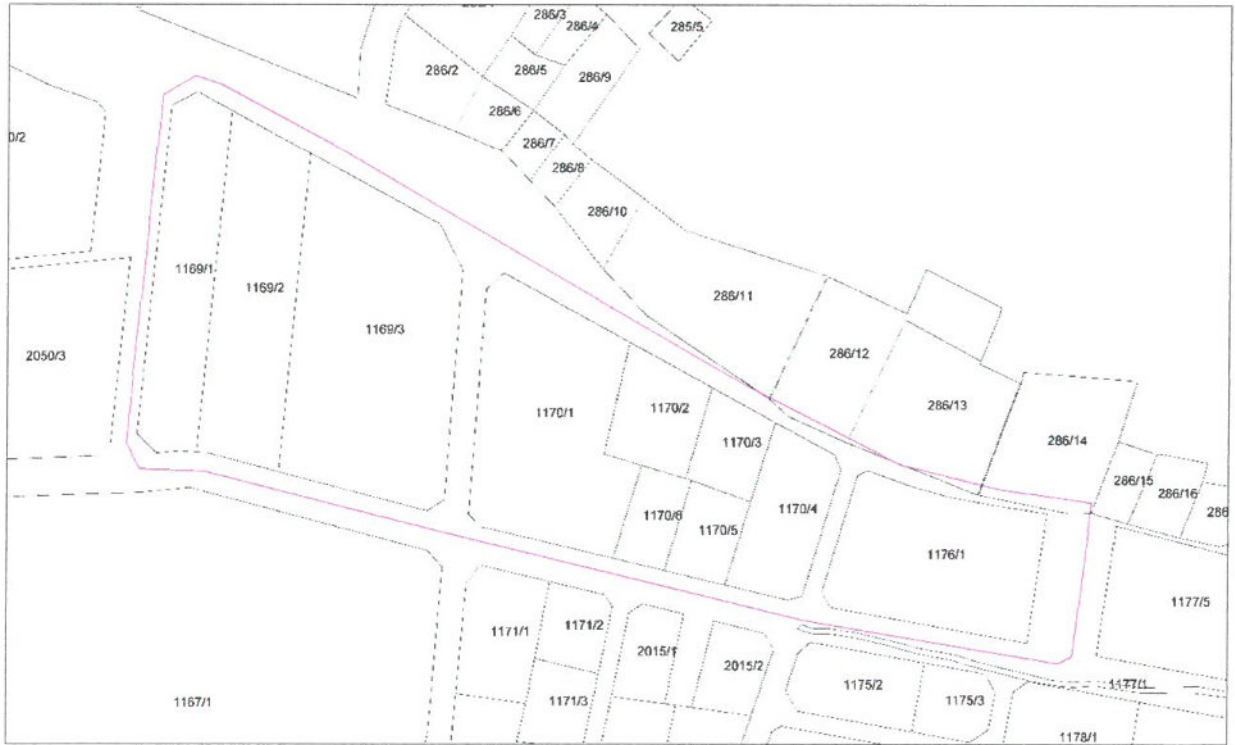
Plan tadilatına konu bölge onaylı uygulama imar planına uygun olarak 3194/18. Madde uygulaması yapılarak parseller bugünkü halini almıştır.

Plan değişikliğine konu alan incelendiğinde özellikle kat artışına konu alan içerisinde yapı olan parseller özellikle batıda yer alan onama sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yapı bazında kat artışına konu parseller açısından batıdaki onama sınırları içerisinde kalan alan incelendiğinde (Dinek Camisinin kuzeyi) toplamda 55 parsel olduğu ve bu parsellerden 10 adedi kamusal alanlar (park, okul, trafo vb) geri kalan 43 parselin ise konut yapılaşma hakkı olan özel mülk olduğu görülmektedir.

Konut yapılaşma hakkı bulunan 43 adet parsel incelendiğinde 29 parselde yapı olduğu ve bu parsellerden yalnızca 14 tanesinin boş olduğu görülmektedir. Konut parsellerinin %67,4'ünün içerisinde konut amaçlı yapı olduğu görülmektedir. Boş parseller söz konusu alanın %32,6 gibi düşük bir orana sahiptir. Bölge yapı bazında incelendiğinde ise yapılaşma bulunan parseller içerisinde 51 adet yapı olduğu görülmektedir. Söz konusu yapıların kat yükseklikleri incelendiğinde alan içerisinde; 1 katlı yapı 3, 2 katlı yapı 7, 3 katlı yapı 10, 4 katlı yapı 15, 5 katlı yapı 15, 6 katlı yapı ise 1 adettir. 4 kat ve üzeri kat yüksekliğine sahip yapılar toplam yapıların %60,8'ini 3 kata kadar olan yapılar ise toplam yapıların %39,2'sini oluşturmaktadır. Bölgede alanın büyük çoğunluğu 4 kat ve üzeri yapılaşmış durumdadır.

Doğudaki onama sınırları içerisinde yer alan parsellerde ise henüz yapılaşma gerçekleşmemiş olup fiili durumda boş durumdadır. Parsel içerisinde tarım faaliyetleri devam etmektedir.



Şekil 2. Kadastral Durum (Kat Yüksekliği Arttırılan Parseller)(Doğu Sınırı)



Şekil 3. Kadastral Durum (Kat Yüksekliği Arttırılan Parseller) (Batı Sınırı)



Şekil 4- Dolu ve Boş Parseller (Kat Yüksekliği Arttırılan Parseller) (Batı Sınırı)



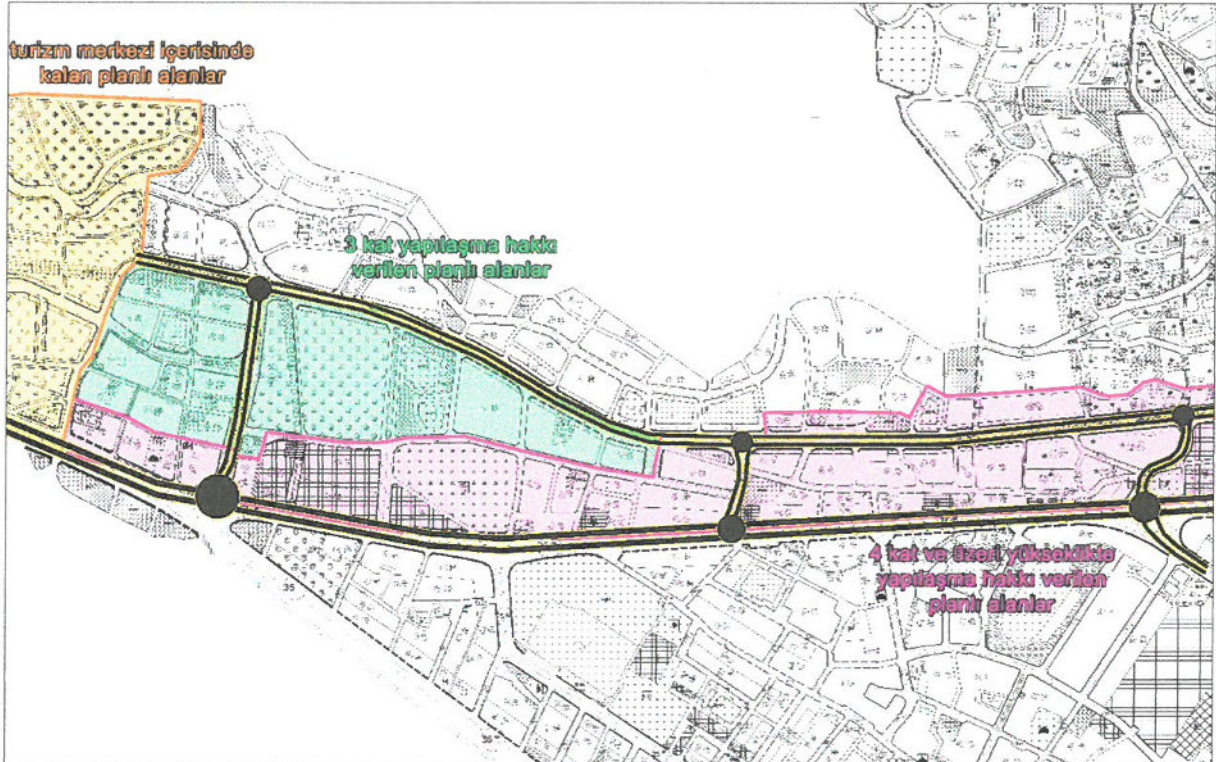
Şekil 5- Yapı Kat Yükseklikleri (Kat Yüksekliği Arttırılan Parseller) (Batı Sınırı)

4. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı uygulama imar planında planlama alanı içerisinde yapılaşma ayırık nizam 3 kat, taban alanı katsayısı (TAKS) 0.25, kat alanı kat sasyısı (KAKS) 0.75'tir.

Planlama alanı Alanya Kent Merkezinin batı gelişim aksı üzerinde kalmaktadır. Söz konusu alan bu nedenle büyük bir yapılaşma baskısı altındadır. Buna en büyük örnek Dinek Camisinin kuzeyinde parsellerin %67'sinin ruhsatsız olarak yapılaşmış olması gösterilebilir. Parsellerin içerisindeki yapılara bakıldığında ise 4 kat ve üzeri kat yüksekliğine sahip yapıların toplam yapıların %60.8'ini, 3 kata kadar olan yapılar ise toplam yapıların %39,2'sini oluşturduğu görülmektedir. Fiili durumdaki yapıların %60'tan fazlasının plan ile belirlenen kat yüksekliğinden daha yüksek yapılaştığı görülmektedir ve bu yapılardan fiziki olarak iyi olan birçok yapının imar barışı ile yapılarını güvence altına aldıkları da bilinmektedir. Yapılaşması tamamlanmamış ve iyi durumda olmayan yapıların gerek güneşlenme gerekse kent içi iklimlendirmesi göz önüne alınarak yapı yüksekliklerinin yeniden gözden geçirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Bu amaçla onaylı planda Dinek Mahallesi incelenmiş ve 3 ve 4 katlı bölgelerin birbirinden yapay veya doğal sınırlayıcı bir eşik olmaksızın belirlendiği tespit edilmiştir. Yapılan plan değişikliğinde onaylı planda D-400 Antalya-Mersin karayoluna paralel olarak oluşturulan 30 metrelik yol eşik kabul edilmiş ve batıda ise turizm merkezi sınırı eşik kabul edilerek bu alan içerisinde kat yüksekliği yeniden ele alınmıştır.



Şekil 6- Onaylı Uygulama İmar Planı Kat Yükseklikleri Değişim Sınırları

Yapılan çalışmada onaylı plan, fiili durum ve bölgedeki yapılaşma baskısı birlikte ele alınmıştır. Ayrıca D-400 karayolunun kuzeyinde planlanan 30 metrelik yolun ileride açılması ile bölgeye olan

talebin daha da artmasına neden olacaktır. Bölgedeki yapılaşmanın fiili doku ve planlı alanların doğusundaki kat yüksekliği ve kent silüeti açısından aynı olması amacıyla planda değişikliğe gidilmiştir.

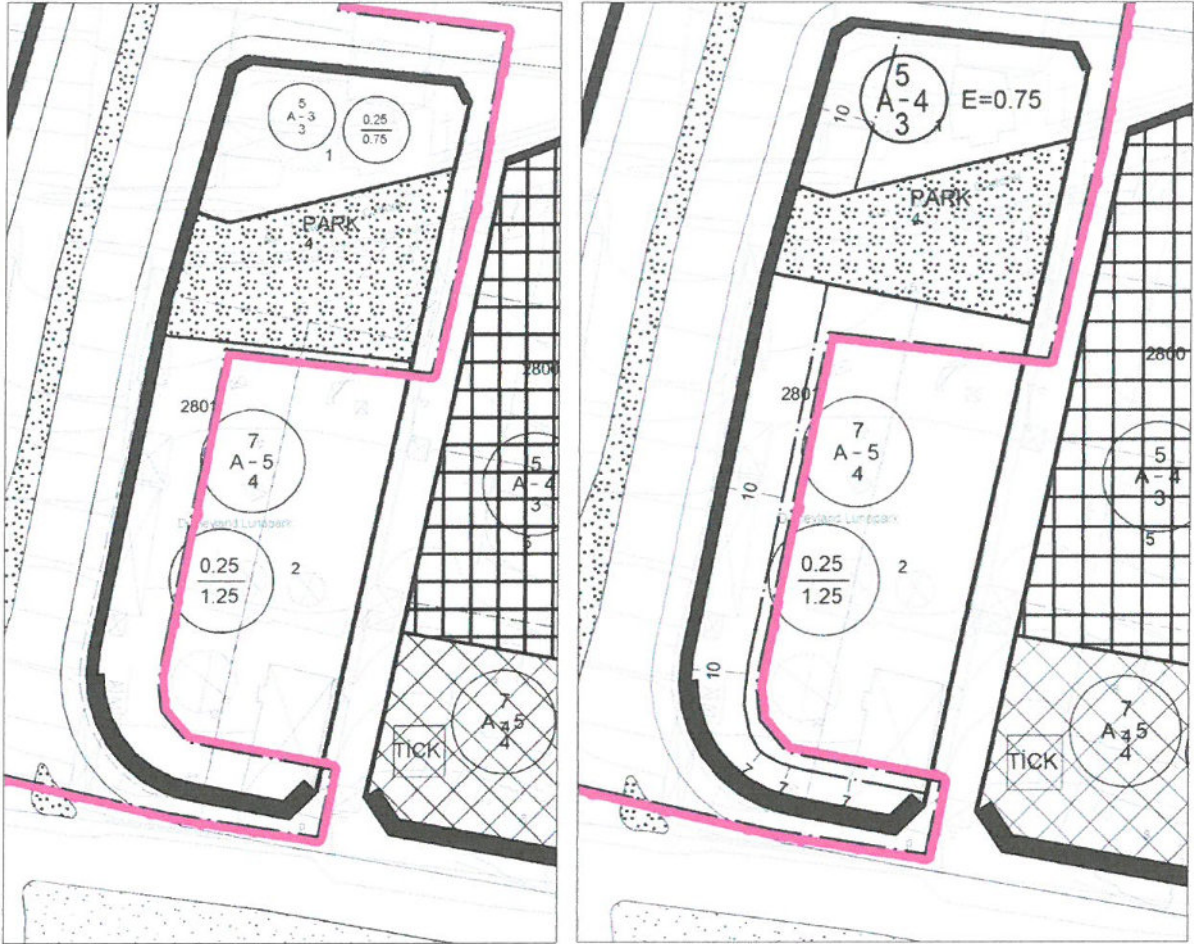
Her ne kadar içerisinde yapı olmasa da alanın doğusunda 30 metrelik yolun güneyinde kalan konut adaları plan bütünlüğü ve eşitlik ilkesi gereği plana dâhil edilerek planlama alanında bir bütünlük oluşturulmaya çalışılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile 3 kat olarak planlanmış 30 metrelik yolun güneyindeki konut alanları emsal değiştirilmeksizin 4 kat olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği sonucu taban alanı katsayısının küsuratlı rakam çıkması nedeniyle taban alanı katsayısı (TAKS) ve kat alanı katsayısı (KAKS) kaldırılmış plana emsal (E) işlenmiştir. Planda turizm alanı olarak planlı alanlar ile kamusal alanlarda belirtilen kat yükseklikleri ve yapılaşma koşulları değiştirilmemiştir.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan 30 metrelik yolda 10 metre, karayolu kenarındaki adalarda ise 7 metre çekmeler tanımlanmış ve plana işlenmiştir. Söz konusu 30 metrelik yol doğu istikametinde aynı şekilde 10 metrelik çekme plan üzerine işli olup Dinek Mahallesi içerisinde unutulmuş adalarda da yapılan plan değişikliği ile çekmeler de plan üzerine işlenmiştir.

Onaylı uygulama imar planında 2801 ada 3 ve 2 numaralı parsellerin kuzeyinde yer alan park alanı ile konut alanı sınırı ile mülkiyet sınırları birbiri ile uyumsuzdur. 2801 ada 3 ve 2 numaralı parsellerin uygulaması yeni tamamlanmış ve tapular dağıtılmıştır. Ancak 2801 ada 2 ve 3 numaralı parsellerde yaklaşık 203 m² park alanına terk çıkmaktadır.



Şekil 7- Onaylı Uygulama İmar Planı

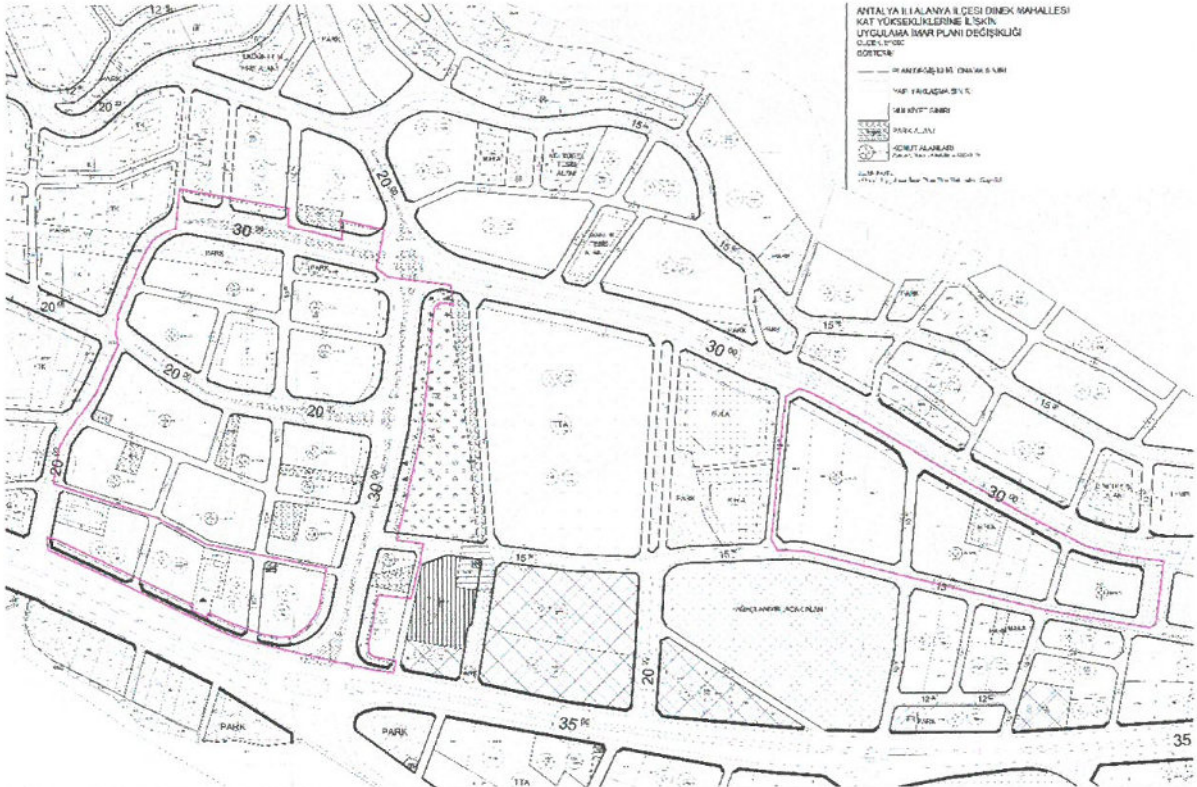


Şekil 8- Onaylı Uygulama İmar Planı ve Teklif Uygulama İmar Planı

Teklif uygulama imar planı ve onaylı uygulama imar planında konut alanı yaklaşık 203 m² artarken park alanı yaklaşık 203 m² azalmıştır. Ancak 2018 ve 2019 tarihinde onaylanan her iki uygulama imar planında park alanı artırılmıştır. 20.11.2019 tarih 727 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine bakıldığında aynı planlama alanında park alanında yaklaşık 608 m² park alanında artış yapıldığı görülmektedir. Sonuç olarak planlama alanı içerisinde geçmiş değişiklikle birlikte değerlendirildiğinde ilk onaylanan plana göre planlama alanı içerisinde park alanında azalma olmadığı aksine artış olduğu gözlemlenmektedir.



Şekil 8- Onaylı Uygulama İmar Planı



Şekil 9- Teklif Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Dinek Mahallesi Kat Yüksekliklerine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” Bu rapor ekleri ile birlikte **11** sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

PIN Numarası :

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
Dip No: 28162254 Oda Sic. No: 5377

Hazırlayan

Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti
Ticaret Sicil No: 28162254
Etiler Sokak No: 12
Şişli - Beşiktaş - İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 28162254
Oda Sicil No: 5377

SEYDİHAN CAMUR
Şehir Plancısı
O.D.T.U. 1980-2002

A Grubu Plancı

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

Hamit YÜKSEK
Plan ve Proje Müdürü

ALANYA BELEDİYE
MECLİSİNİNCE 04.06.2010 Tarih
60.... Sayılı Kararı ile
Uygun görülmüştür.

Aziz Murat YÜCE
Alanya Belediye Başkanı