





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2303 parselin "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2303 parselin "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanından" "Turizm 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

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBURUĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
OBA MAHALLESİ 2303 NUMARALI PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



İlçe: Alanya İlçesi

Mahalle: Oba Mahallesi

Ada/Parsel: 2303

Pafta Numarası: 19-M

Açıklama: Parseldeki apart otel yıkılıp, yeniden otel yapımı düşünüldüğünden planda konut alanı olan plan kararının, turizm alanı olarak düzenlenmesi amacıyla plan değişikliği yapılmaktadır.

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
2303 NUMARALI PARSEL
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

I. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19-M no'lu yerel koordinatlı 1/5.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 2303 parsel numarası ile tescilli, 2.868,16 m² yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmaz Göl Mevkii'nde Hacıkadiroğlu Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 1. Uzak Uydu Görüntüsü



Şekil 2. Yakın Uydu Görüntüsü

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu bölgede imar uygulaması tamamlanmıştır. Taşınmaz arsa vasıflı kat irtifakı tapusuna sahiptir. Kat irtifakı tapusuna göre parsel içerisinde 4 bloktan oluşan apart otel kullanımlı zemin+3 kat+ terastan oluşan betonarme yapı ile bu yapıların zeminlerinde toplam 6 adet dükkân mevcuttur. Parsel içerisinde bulunan yapılar caddenin karşısında 2298 no.lu parselde bulunan Blue Wave Apart Otel ile aynı malike ait olup, her iki parseldeki yapılar aynı işletme çatısı altında halen apart otel olarak kullanılmaktadır.



Şekil 3. Kadastral Durum Haritası



Şekil 4. Parsellerdeki Yapılaşma Durumu



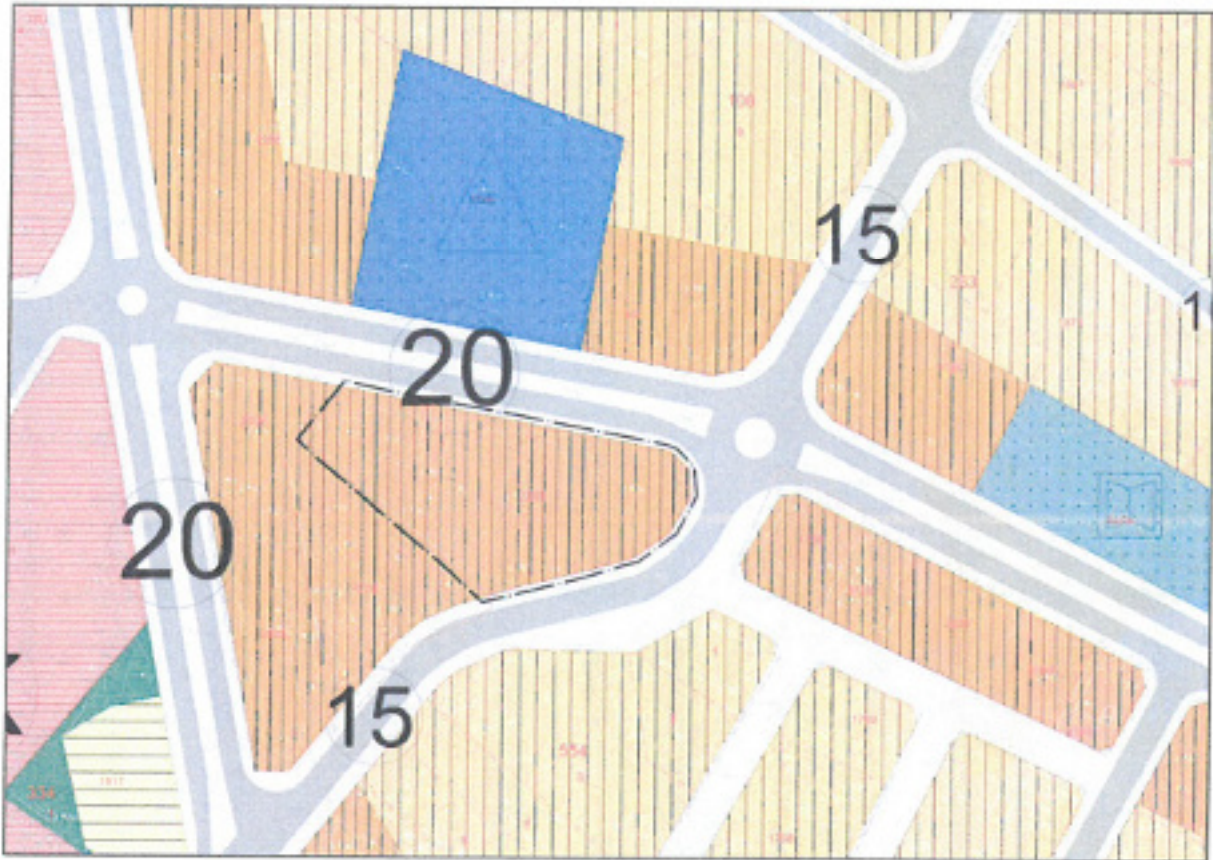
3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Taşınmazlar 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentsel yerleşik alan olarak planlıdır; 1/25.000 ölçekli nazım imar planında ise mevcut orta yoğunluklu konut alanı (151-300 Kişi/Ha) olarak planlıdır.

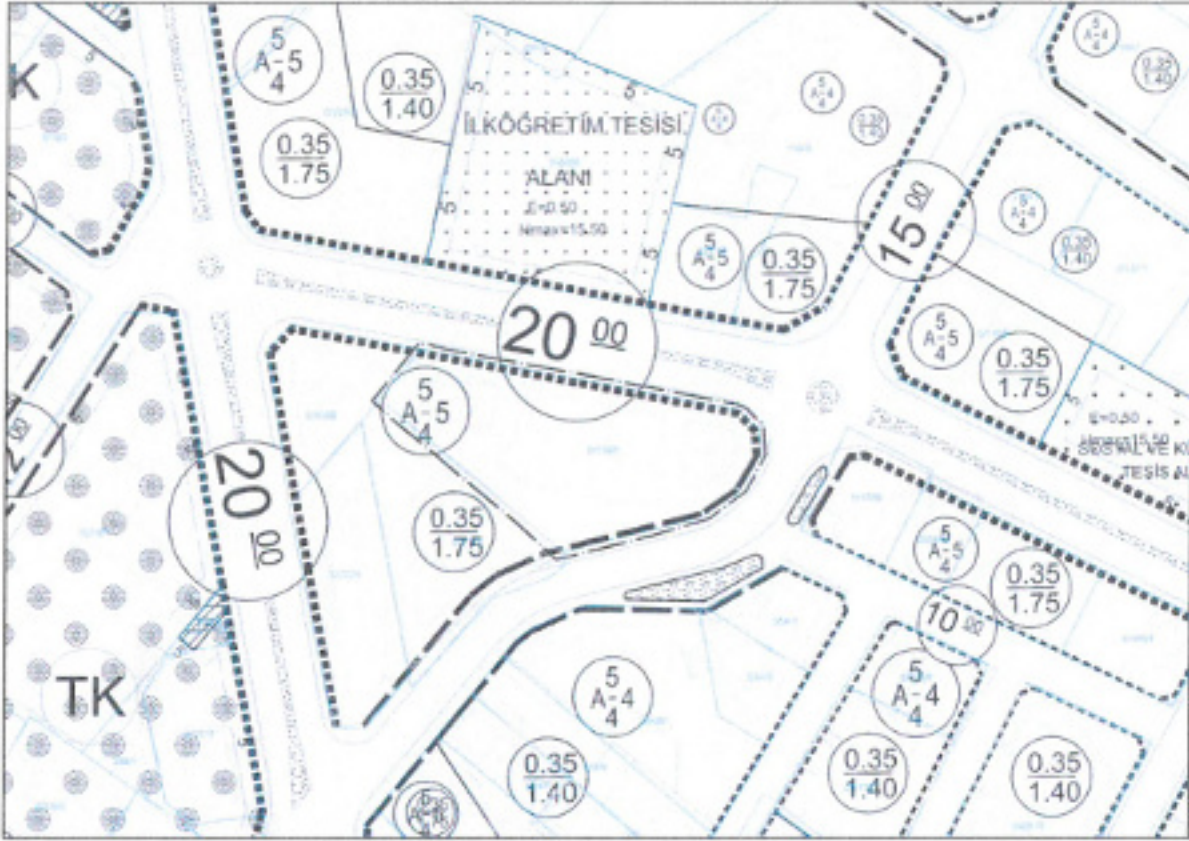


Şekil 5. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı olup, kuzeyinde 20, doğusunda 15 m genişliğinde yollar bulunmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0.35, KAKS:1.75 olmak üzere ayırık nizam 5 kat konut alanı olarak planlıdır. Oba plan hükümleri kapsamında zeminde ticaret kullanımı isteğe bağlı olmak üzere mümkündür. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 5 m, komşu parselden 4 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 6. Onaylı 1/5.000 Nazım İmar Planı



Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Alanya ilçesi 364 bin kişiyi aşan sabit nüfusu, 700 bin kişinin üstünde yazlık nüfusu ile pek çok il merkezinden daha fazla insanın yaşadığı, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden birisidir. İlçede son dönemde yaşanan yabancıya yönelik mülk satışı furçası nedeniyle yoğun konut talebi bulunmaktadır. Bu eğilim beraberinde kent genelinde pek çok apart otelin yıkılarak yerine konut yapımı sonucunu doğurmuştur. Alanya İlçesinde diğer pek çok turizm merkezinden farklı olarak büyük otellerin yanı sıra şehir içinde yer alan küçük otel ve apart oteller bulunmaktadır. Apart oteller genellikle İskandinav turistler ve batı Avrupa'dan gelen turistler tarafından tercih edilmektedir. Ancak son dönemde bu ülkelerden gelen turist sayısındaki azalma ve özellikle Rus turistlerin yoğun ikinci konut talebi nedeniyle apart otel turizmi gerilemiş, ikinci konut turizmi canlanmıştır. İkinci konut talebinin artması ise şehir içerisindeki küçük kapasiteli apart otellerin yıkılarak, ikinci konuta dönüştürülmesine yol açmıştır. Şehir içindeki otel sayısının giderek düşmesi ise özelden bu otellerin çevresinde bulunan, genelde ise şehrin tamamındaki turizme yönelik çalışan ticaret sektörünü olumsuz etkilemiştir. Ekonomik anlamda oluşan bu olumsuz etkinin kent genelinde hissedilmesi üzerine Alanya Belediyesi tarafından imar planlarında konut alanında olmasına rağmen ruhsatlı, iskânlı veya işyeri açma belgesi bulunan ve otel olarak kullanılan yapıların yıkılması durumunda imar planında konut alanı olarak planlı olsa dahi yine turizm tesisi olarak kullanımına yönelik tedbir almaya zorlamış ve bu amaçla onaylı imar planlarına zorlayıcı bir hüküm eklenmiştir.

04.10.2022 tarih ve 747 sayılı Alanya Belediye Meclis kararıyla onaylanan konuya ilişkin plan hükmü Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisininin 15.09.2023 tarihli oturumunun 33. Gündem

maddesinde görülmüş ve değiştirilerek oybirliğiyle onaylanmıştır. Değiştirilerek onaylanan plan hükmünün Oba Mahallesi'ne ilişkin kısmı aşağıdadır:

"Oba Mahallesi sınırları içerisinde, D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu (35 m.lik çevre yolu) güzergâhının güneyinde kalan, koordinatları aşağıda tanımlı alanda 1000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde bulunan otel, motel, pansiyon, apart otel olarak işletme belgeli veya yapı ruhsatı bulunan her türlü konaklama tesisi için parselde mevcut yapının yıkılarak yeni yapı, ilave veya tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda, plan değişikliği yapılmak koşuluyla konut alanı kullanım kararının turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi ve plan paftası üzerinde tanımlı yapılaşma koşullarıyla turizm tesisi yapılması zorunludur. (Oba Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Revizyonunda "TURİZM TESİS ALANLARI" başlığı altında belirtilen D.3.1.7. no.lu plan notu uygulanmaz.) Ruhsatlı ya da işletme belgeli mevcut konaklama tesisleri (otel, apart otel, pansiyon vb. turistik tesisler) yıkılarak, proje tadilatı ya da ilave yapı yapılarak konut kullanımına dönüştürülemez."

Yukarıdaki plan hükmünden de anlaşılacağı üzere onaylanan plan hükmü değişikliğiyle Oba Mahallesi sınırları içerisinde, D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu (35 m.lik çevre yolu) güzergâhının güneyinde kalan, koordinatları tanımlı alanda 1000 m² ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde bulunan otel, motel, pansiyon, apart otel olarak işletme belgeli veya yapı ruhsatı bulunan her türlü konaklama tesisi için parselde mevcut yapının yıkılarak yeni yapı, ilave veya tadilat ruhsatı talep edilmesi durumunda, plan değişikliği yapılmak koşuluyla konut alanı kullanım kararının turizm tesis alanı olarak değiştirilmesi ve plan paftası üzerinde tanımlı yapılaşma koşullarıyla turizm tesisi yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel, yukarıdaki plan hükmünde sınırları belirlenen alanda kalmakta ve parselde halen aktif olarak kullanılan apart otel bulunmaktadır. Bu otel yapılarının çok eski olmasından ve depreme karşı dayanıksız olmasından dolayı yıkılarak yenilenmesi gerektiğinden turizm tesis alanı olarak plan değişikliği yapılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

Oba Mahallesi'nin plan değişikliğine konu taşınmazı da içine alan bu bölgesi Göl Mevki olarak adlandırılmakta olup, adından da anlaşılacağı üzere zemin suyu yüzeye çok yakındır. Mevcut yapılar 1999 ve 2000'li yıllarda yapılaşmış olup, zemin sıvılaşması riskine karşı yıkılarak yenilenmek istenmektedir. Plan değişikliği ile günümüz teknolojisi doğrultusunda daha sağlam ve depreme dayanıklı otel yapılmasının sağlanması amaçlanmaktadır.

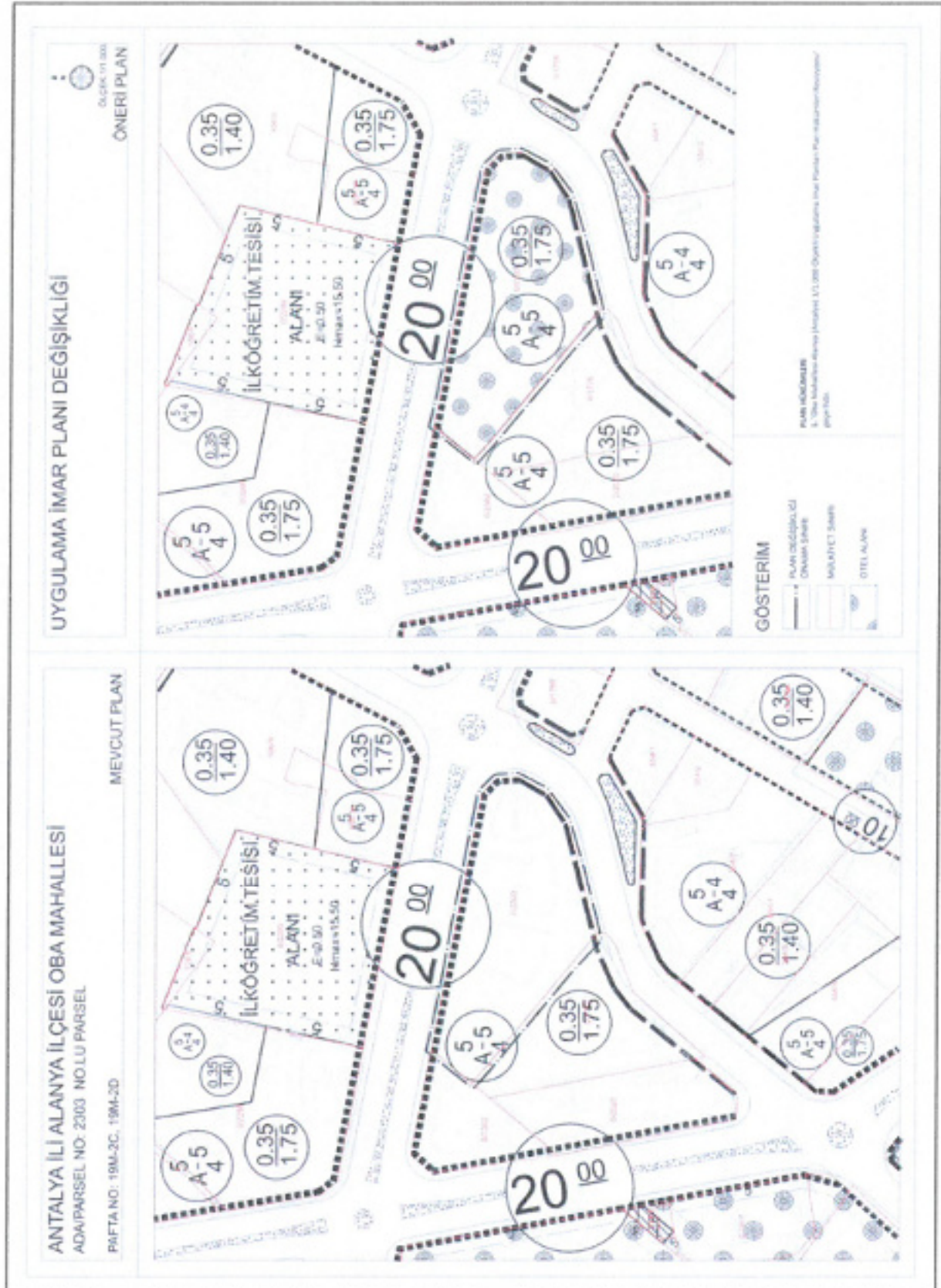
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle mevcutta yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı olan parseldeki plan kararı turizm alanı olarak değiştirilmektedir.





Şekil 8. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Teklif 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 9. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 2303 Numaralı Parsel Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte 8 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blz. No:209/4
Alanya/Alanya Tel: 0242 511 0350
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 06-0102010000001
Alanya V.D. 513 122 9103

ÖZCAN
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mah. Keykubat Blz. No:209/4
Alanya/Alanya Tel: 0242 511 0350
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 06-0102010000001
Alanya V.D. 513 122 9103

Hazırlayan

A Grubu Plancısı



KEYKUBAT
Şehir Planlama & Mühendislik
Tic.Ltd.Şti

Cumhuriyet Mah. Keykubat Blz.
No:209/4 Alanya/Alanya
T: +90 242 511 0350
E: keyku@keykubat.com.tr
W: www.keykubatplanlama.com

Sayfa 8



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 : 2303 parsel
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Oba Mahallesi 2303 parselin “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanından” “Turizm Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 62. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı” kullanımında olup, taşınmazların bulunduğu bölge yapılaşmasını tamamlamıştır.

Söz konusu plan değişikliği açıklama raporuna göre; Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2868,16 m²’lik 2303 parselin “Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanından” “Turizm Alanına” dönüştürülmesi planlanmaktadır. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı planlı olup; yapılaşma koşulu TAKS=0,35 KAKS=1,75 kat yüksekliği 5 kat yollardan çekme mesafesi 5m. komşu parsellerden 4m. olarak belirlenmiştir. Plan açıklama raporunda bulunan taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yapılaşma koşullarının korunduğu sadece fonksiyon değişikliği yapıldığı görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe AKKAN
Planlama Şube Müdür V.