



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



Sayı : E-90852262-105.03-357704  
Konu : Alanya, Oba Mah. 2303 Parsel Uip. Değ.

11.01.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediye Meclisinin 02.01.2024 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Oba Mahallesi 2303 parselin "Konut Alanından" "Otel Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 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 Belediye Meclis Kararı.  
- 1/1000 ölç. UIP. değ.  
- Plan Açıklama Raporu.  
-1/5000 NİP

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: v2qOr8-U1+n+o-3fNFWT-OIpXo1-4zgJp2OK Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya  
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75  
e-Posta: [info@antalya.bel.tr](mailto:info@antalya.bel.tr) İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>  
Kep Adresi: [abb@hs01.kep.tr](mailto:abb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Merve Pınar DAL  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL  
Divan Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ  
Divan Katibi : NURİ TOKUŞ

Dönemi	Karar Tarihi
2024	02-01-2024
Birleşim	Oturum
1	1
Karar No	Eki
33	

Konu : İmar Planı Değişikliği Talebi

Modürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 26-12-2023 E.9040

İmar ve Bayındırlık Komisyonununun 26.12.2023 tarih ve 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğü; Özel Şahıs; Oba Mahallesi 2303 Numaralı Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi incelenmiş olup; 13.11.2023 tarih ve 830 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı'na uygunluğu görülmüş olup, ekteki şekliyle **OYBİRLİĞİ** ile uygun görülmüştür, şeklindeki komisyon kararı komisyondan geldiği şekliyle Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu. Kararın kabulüne **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
NURİ TOKUŞ

ASLI GİBİDİR

08.01.2024

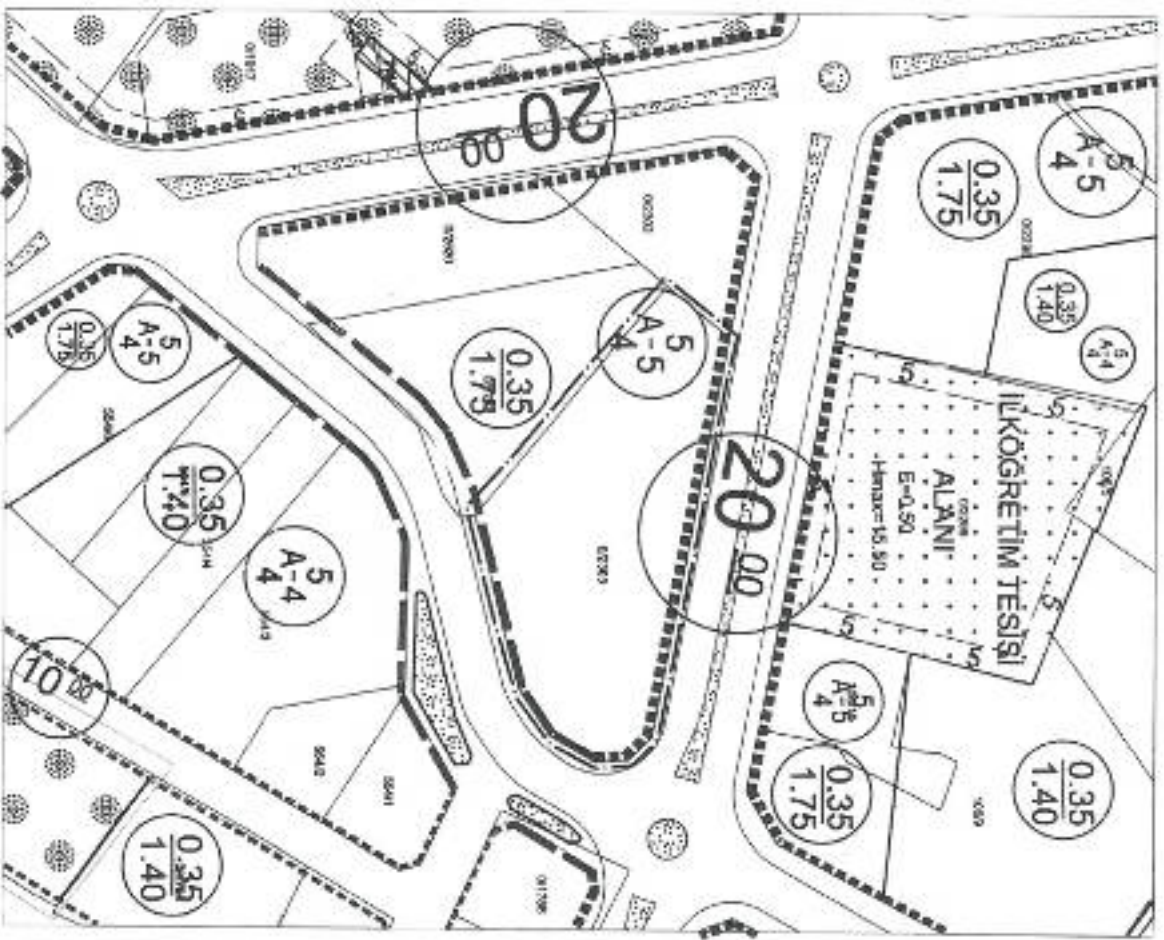
Hasan ERDOĞAN

Belediye Başkanı



ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ  
ADA PARSEL NO: 2303 NOLU PARSEL  
PAFTA NO: 19M-2C, 19M-2D

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN  
ÖLÇEK: 1/1.000



GÖSTERİM

- Plan Değişikliği
- Çizim Sınırı
- Mevcut Sınırı
- Özellik Alanı

KARADÖKÜM  
1. YERİN HİSAPLANMASI VE İMAR PLANI ÇİZİMİ 2. YERİN HİSAPLANMASI VE İMAR PLANI ÇİZİMİ

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ  
OBA MAHALLESİ 2303 NUMARALI PARSEL  
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



*İlçe: Alanya İlçesi*

*Mahalle: Oba Mahallesi*

*Ada/Parsel: 2303*

*Pafta Numarası: 19-M-2-C, 19-M-2-D*

*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**  
**1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi, Antalya ili, Alanya ilçesi, Oba Mahallesi, 19-M-2-C ve 19-M-2-D no'lu yerel koordinatlı 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan 2303 parsel numarası ile tescilli, 2.868,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu taşınmaz Göl Mevkii'nde Hacıkadıroğlu 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 dükkan 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.

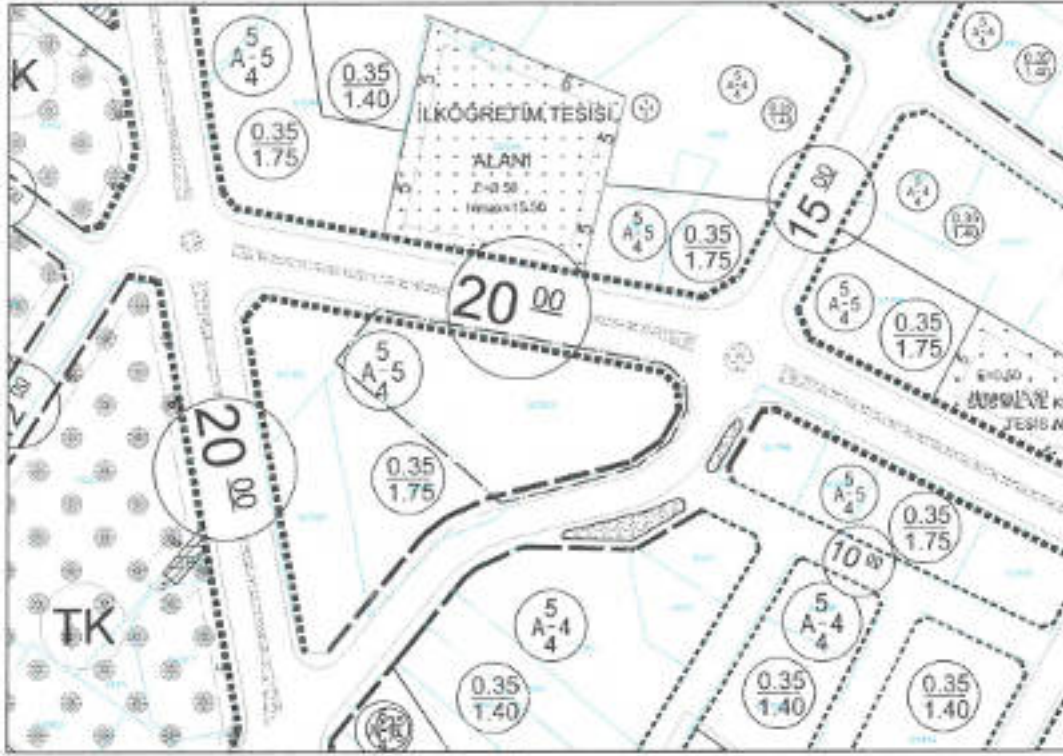


Şekil 5. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı iken Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarihli toplantısının 27. Maddesinde kabul edilen plan değişikliği ile Turizm alanı olarak onaylanmıştır. Taşınmazın kuzeyinde 20, doğusunda 15 m genişliğinde yollar bulunmaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında taşınmaz TAKS:0,35, KAKS:1,75 olmak üzere ayrık 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 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7. Onaylı 1/1.000 Ölçekli 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 furıyası 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 özelde 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 zorlanmış 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 meclisinin 15.09.2023 tarihli oturumunun 33. Gündem maddesinde görüşülmüş 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 m<sup>2</sup> ve üzerinde





*büyükliğe 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 TESIS 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."*

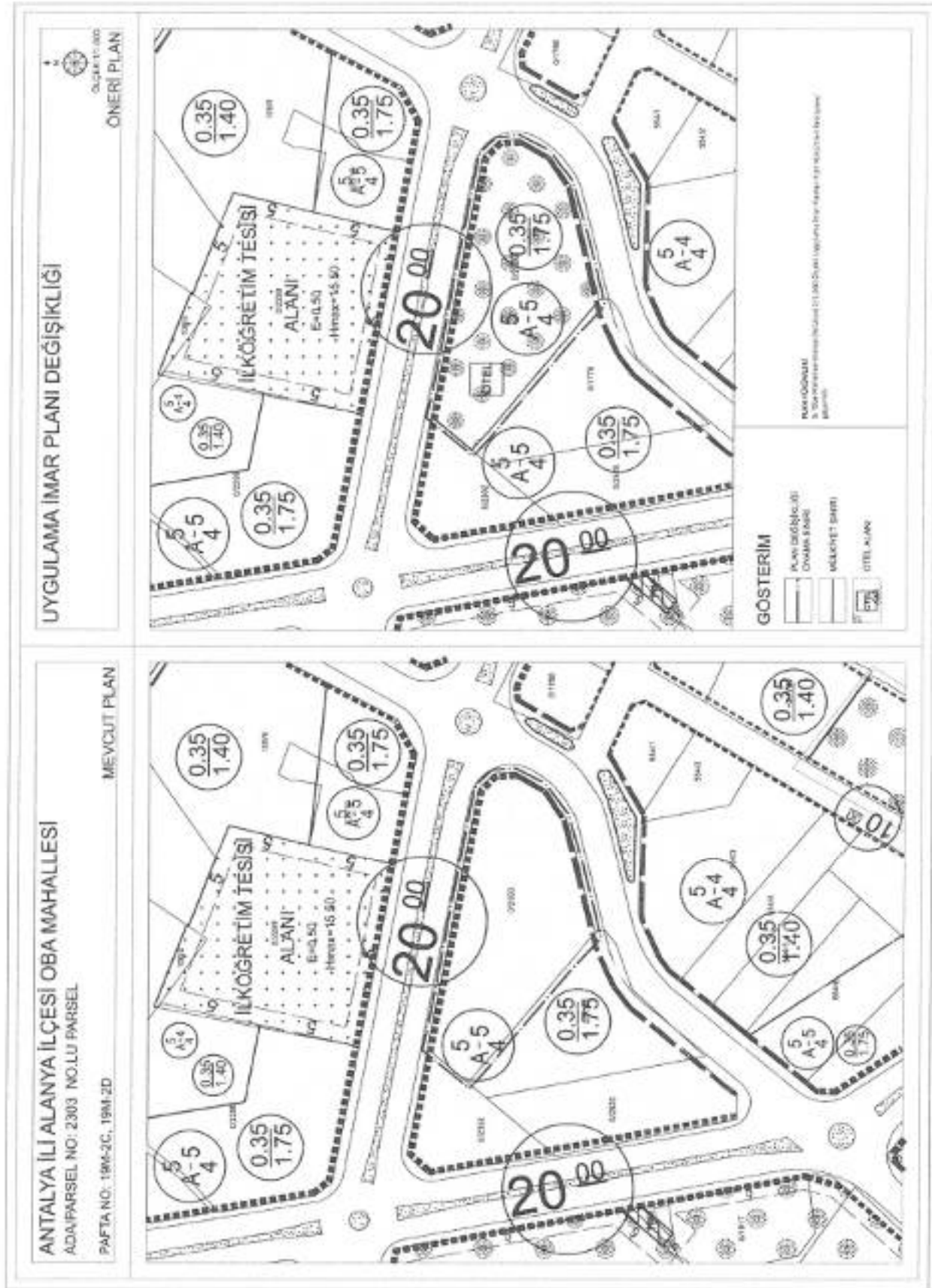
Yukarıdaki plan hükmünden de anlaşılacağı üzere onaylanan plan hükmü değişikliğiyle Oba Mahallesi sınırları içerisinde, D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu (35 m.lik çevre yolu) güzergâhının güneyinde kalan, koordinatları tanımlı alanda 1000 m<sup>2</sup> ve üzerinde büyüklüğe sahip parsellerde bulunan 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 yüzeeye 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

2303 numaralı parsel için hazırlanan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarihli toplantısında 27. Gündem maddesinde görüşülmüştür. İlgili meclis kararıyla parselde konut alanı olarak plan kararı turizm tesisi olarak değiştirilmiştir. Bu kapsamda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereğince 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında da değişiklik yapılması zorunluluğu hâsıl olmuştur. Yukarıda ifade edilen fiziksel mekâna ilgili gerekçeler ve planlar arası kademeli birliktelik ilkesi gereği oluşan teknik gerekçe kapsamında 1/1.000 ölçekli plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle onaylı planda Ayrık nizam 5 kat olmak üzere 0,35 TAKS, 1,75 KAKS olarak belirlenmiş olan yapılaşma koşulları ve diğer hususlar değiştirilmeksizin konut alanı olan arazi kullanım kararı otel alanı olarak değiştirilmektedir.



Şekil 8. Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği



"Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 2303 Numaralı Parsel Uygulama İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu" Bu rapor ekleri ile birlikte 7 sayfadan oluşmaktadır.

Oda MDU

THEODOR Şehir Planlama Ofisi: <b>KAYITLI</b>	MDY No: 24.11.2024
	Proje Sayı No: 61.2023.289
22751907	İçerik: İZCAN SAĞLAM İZETTİ

**KEYKUBAT**  
ŞEHİR PLANLAMA VE İZAN MÜHÜRÜ  
Gaziosmanpaşa Mahallesi 21/19 No 20004  
Alanya/Alanya - TL 07050 511 0000  
www.keykubatplanlama.com.tr  
Alanya V.D. 0412 422 0000

  
Dilek YETKİN  
Şehir ve Bölge Planlama Mühendisi

Hazırlayan

Planlama Şefliği  
Planlama Uzmanı  
THEODOR ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ  
Yeni Yıllar Mahallesi No: 20124  
Kocatepe Sokak No: 72/1  
07050 ALANYA - ALANYA  
Tic. Sic. No: 2700000000000000000  
Vergi No: 270 000 0000  
Ticaret Sicil No: 27000

ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ  
ŞEHİR PLANLAMA UZMANI  
D. D. T. U. 1988 ALANYA

A Grubu Plancı

Dilek YETKİN  
Şehir ve Bölge Planlama Mühendisi



Emre YILMAZ  
Plan ve Proje Müdürü



ALANYA BELEDİYE

MECLİSİNCE 02.10.2024 Tarih

3.3... Sayılı Kararı ile

İşin görülmiştir.

  
Adem Murat YÜCEL  
Alanya Belediye Başkanı

