




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:26.01.2024


BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 123. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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 değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	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 değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarihli ve 830 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

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

Modürüğü : 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

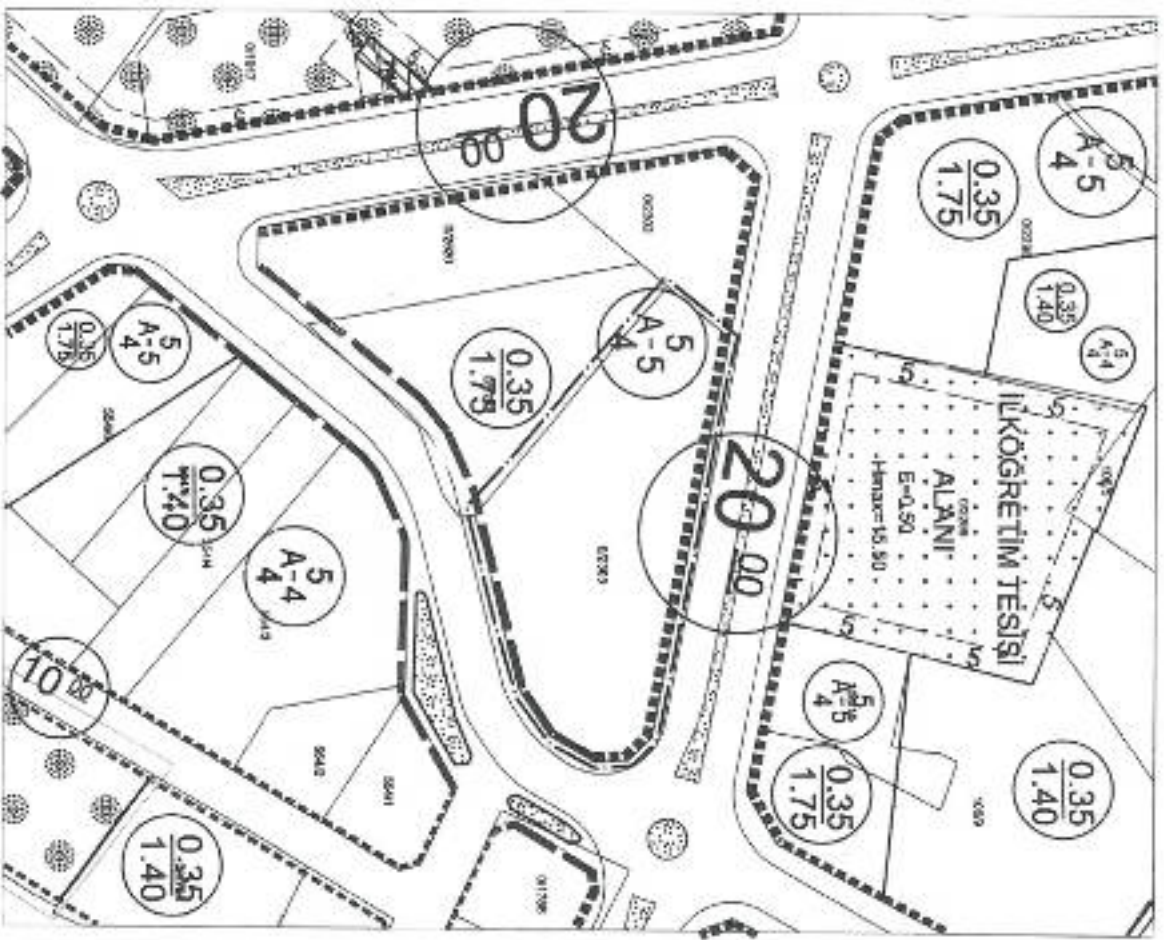
Hasan ERDOĞAN

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 PLANI
ÖLÇEK: 1/1.000



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 m² 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 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.

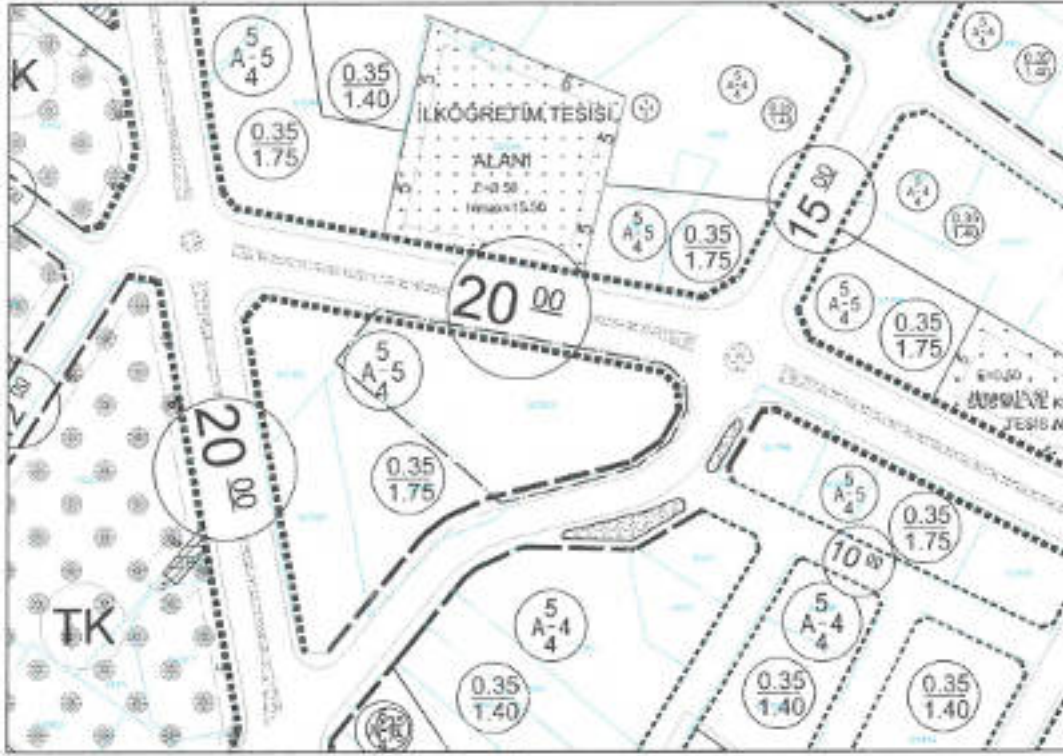


Şekil 5. Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller 1/5.000 ölçekli nazım imar planında, yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlı 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 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 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 m² 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 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.

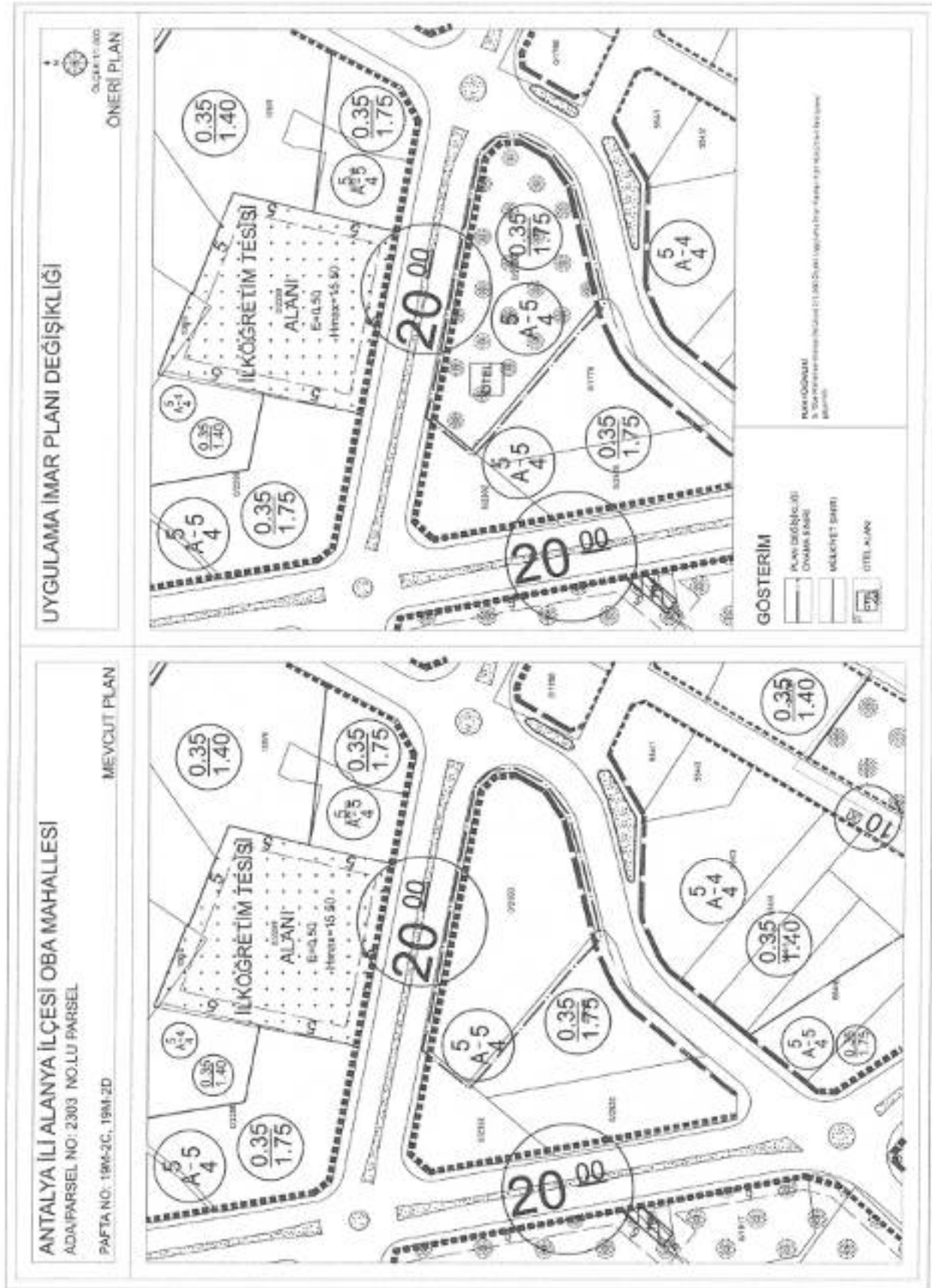
Plan değişikliğine konu parsel, yukarıdaki plan hükmünde sınırları belirlenen alanda kalmakta ve parselde halen aktif olarak kullanılan apart otel bulunmaktadır. Bu otel yapılarının çok eski olmasından ve depreme karşı dayanıksız olmasından dolayı yıkılarak yenilenmesi gerektiğinden turizm tesis alanı 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 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	KAYITLI MÜHÜR
	MÜHÜR NO: 24.11.2021
22751907	Proje Sayı No: 61.2021.289
	İşin Adı: OBA MAHALLESİ İMAR PLANI

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE İNŞAAT MÜHÜRÜ
Gaziosmanpaşa Bulvarı No: 23/1A/1
Alanya/Alanya - 07.000 011 0000
www.keykubatplanlama.com.tr
Alanya V.D. 0412 422 0000


Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Planlama Uzmanı

Hazırlayan

Planlama Şefliği
Planlama Uzmanı
THEODOR ŞEHİR PLANLAMA OFİSİ
Gaziosmanpaşa Bulvarı No: 23/1A/1
Alanya/Alanya - 07.000 011 0000
www.keykubatplanlama.com.tr
Alanya V.D. 0412 422 0000


A Grubu Planı

A Grubu Planı

Dilek YETKİN
Şehir ve Bölge Planlama Uzmanı



Emre YILMAZ
Plan ve Proje Müdürü



ALANYA BELEDİYE

MECLİSİNCE 02.10.2021 Tarihli

3.3... Sayılı Kararı ile

İşin görüşmüştür.

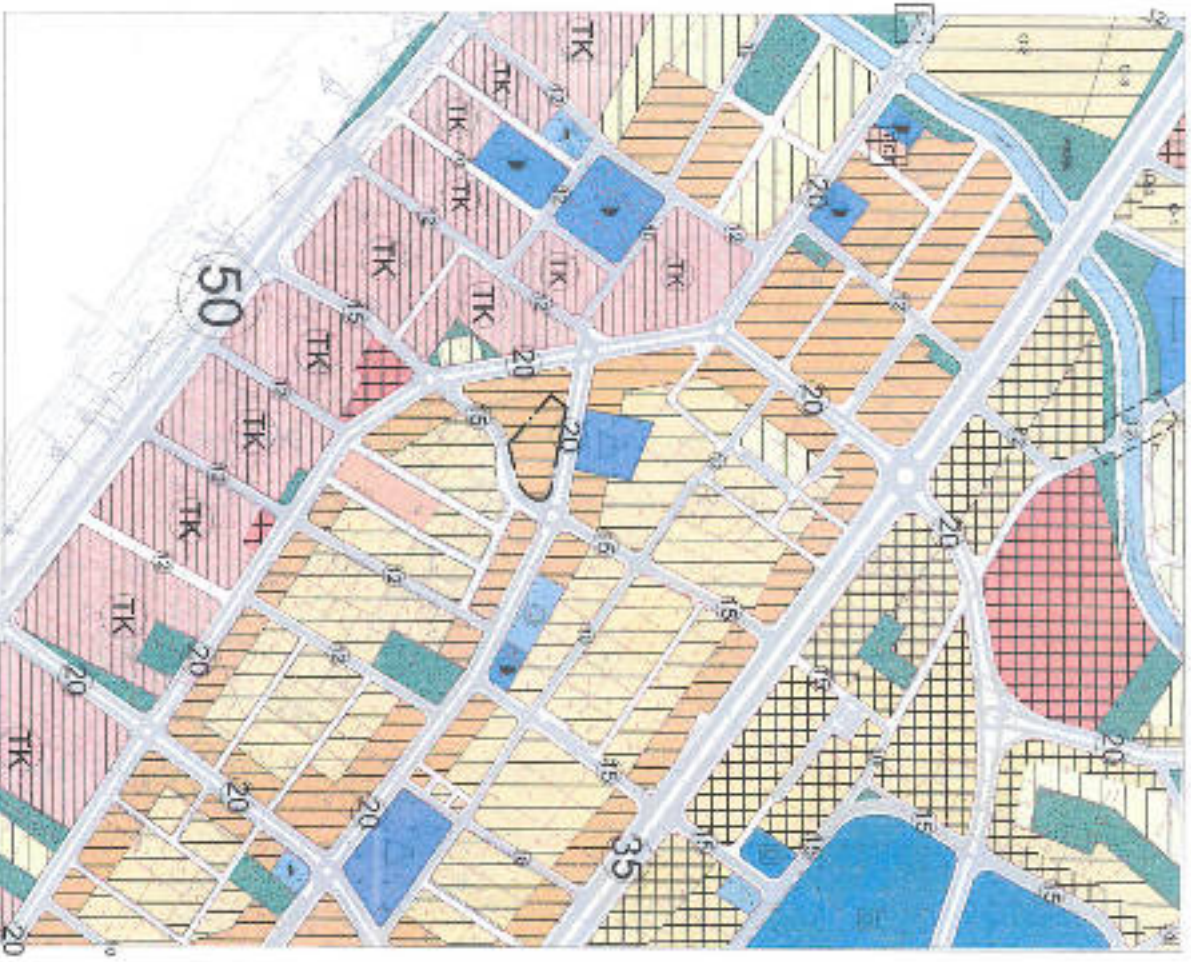

Adem Murat YÜCEL
Alanya Belediye Başkanı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 2303 NO.LLU PARSEL

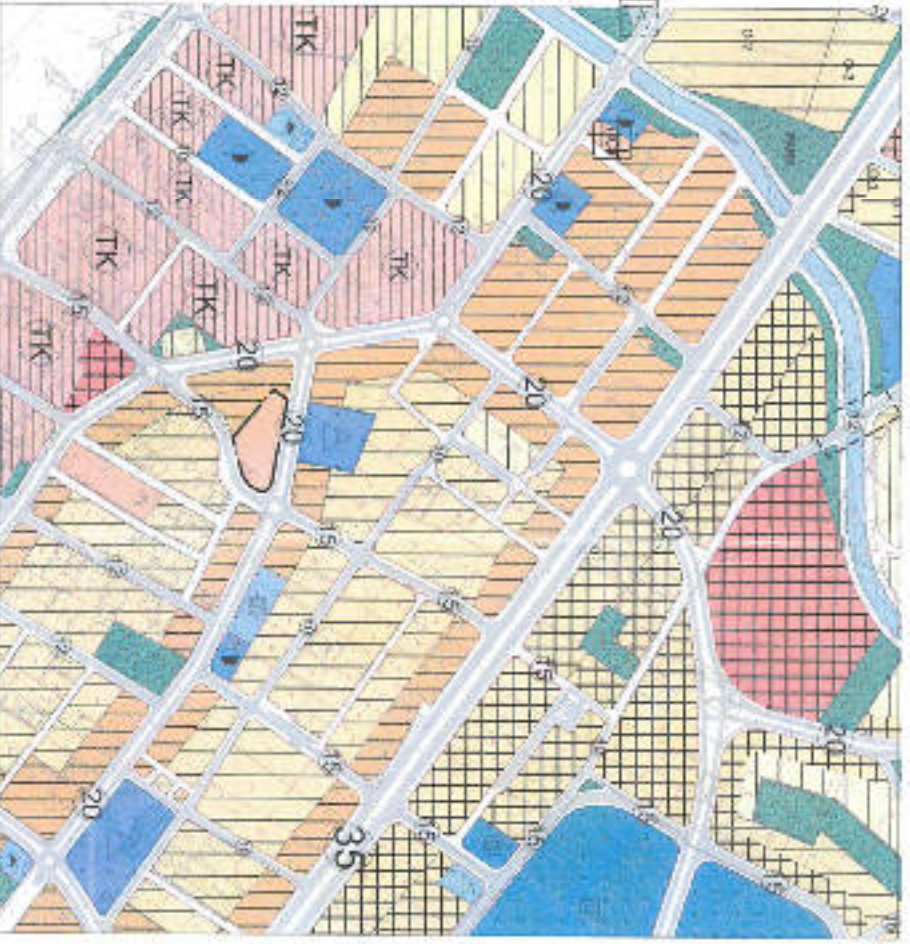
PAFTA NO: 19M

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1:5.000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TURİZM ALANI

Planın No: 1/5000
1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

ANTALYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
2303 NO.LLU PARSELİN
NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

19.05.2024
M. S. YERLİ
M. S. YERLİ



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 : 1/1000

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 değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 123. 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.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarih ve 830 sayılı kararıyla Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2868,16 m²'lik 2303 parselin "Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanından" "Turizm Alanına" dönüştürülmesi onaylanmıştır. Yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde yapılaşma koşulu TAKS=0,35 KAKS=1,75 kat yüksekliği 5 kat yollardan çekme mesafesi 5 metre komşu parsellerden 4 metre Konut Alanı olan parselin TAKS=0,35 KAKS=1,75 kat yüksekliği 5 katlı Otel Alanı olarak planlandığı görülmektedir. Plan açıklama raporunda yapılaşma koşullarının korunduğu sadece fonksiyon değişikliği yapıldığı görülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.01.2024

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.