



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:16.08.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.06.2024 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Oba Mahallesi 1950 ve 1951 parselin Turizm ve İkinci Konut Alanından (TK), Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Oba Mahallesi 1950 ve 1951 parselin Turizm ve İkinci Konut Alanından (TK), Konut 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

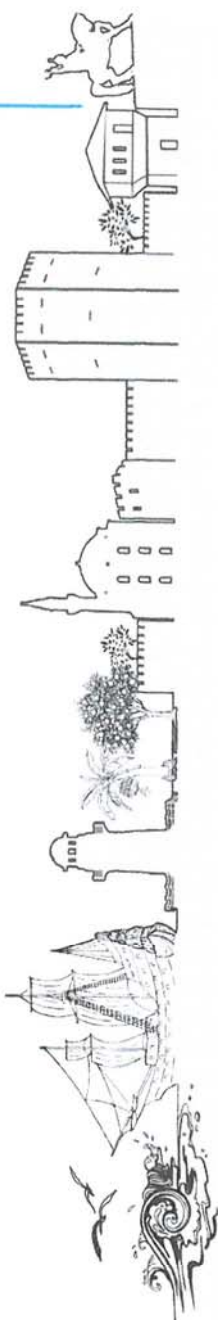
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ
1950 ve 1951 NO.LU PARSELLERDE
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

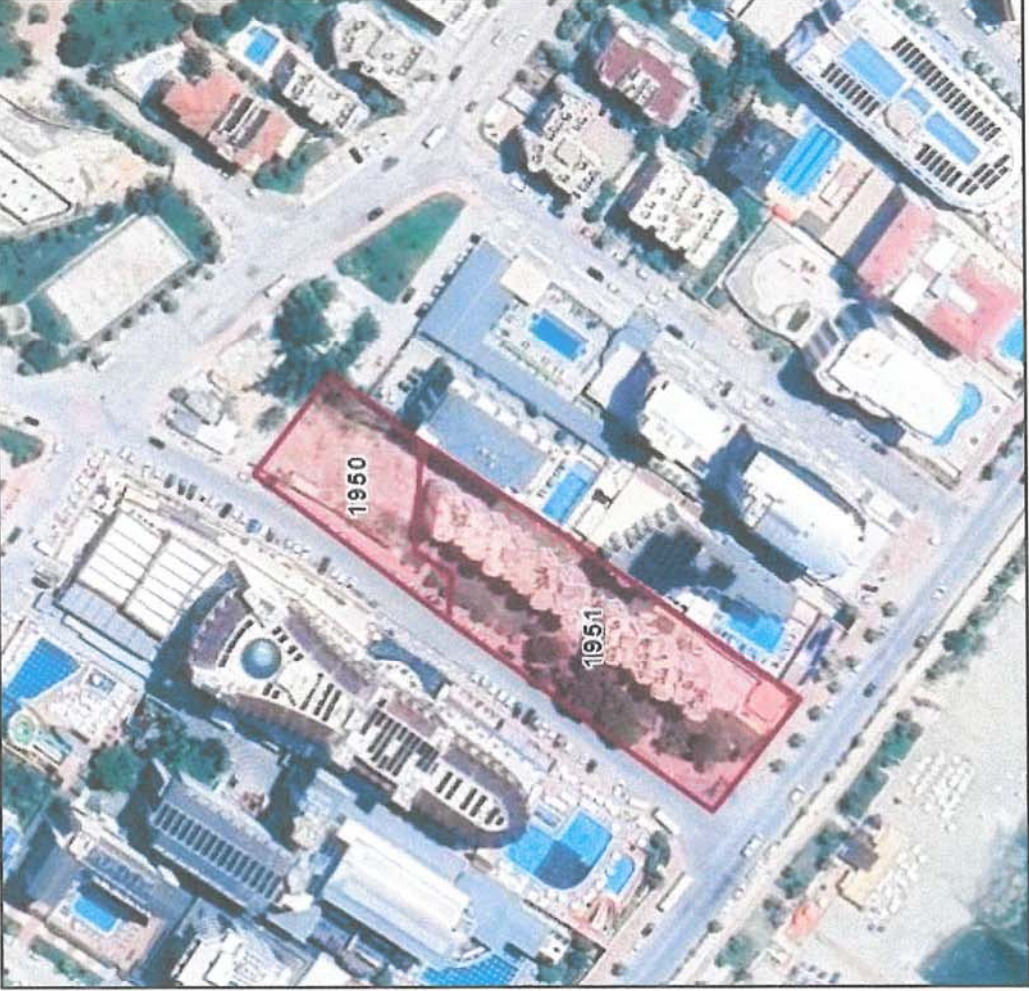


İlçe: Alanya İlçesi
Mahalle: Oba Mahallesi
Ada/Parsel: 1950-1951
Pafta Numarası: 19-M

Açıklama: Parsellerde imar uygulaması sonrasında yapılan imar planı revizyonuyla ilave olarak oluşturulan kamusal terk alanlarından kaynaklanan inşaat alanı kaybının engellenmesine yönelik yapılacak olan uygulama imar planı değişikliği öncesinde yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planının parselde belirlenen kullanım türü doğrultusunda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun hale getirilerek konut kullanımı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Antalya İli, Alanya İlçesi, Oba Mahallesi sınırlarında, 19-M no.lu yerel koordinatlı 1/5.000 ölçekli hâlihazır paftasındaki, 1.520 m² yüz ölçümlü 1950 parsel ile 3.831 m² yüz ölçümlü 1951 parsellerin toplamda 4.272,35 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Planlama alanı Ahmet Tokuş Bulvarı'nın kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir hava fotoğrafı

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

1950 ve 1951 no.lu parsellerde imar uygulaması 03.12.1984 onaylı Alanya Uygulama İmar Planı kapsamında tamamlanmış olup, her iki taşınmaz da kat irtifaklı arsa olarak tapuda tescillidir. Parsellerin tescilinin ardından alınan yapı ruhsatı ile 1950 no.lu parsel içerisinde bir, 1951 no.lu parsel içerisinde ise iki blok inşa edilmiştir. Bir bodrum kat ve 5 normal kat olarak inşa edilmiş olan yapıların bodrum katlarında ticari kullanımlar, normal katlarında ise konut kullanımları söz konusudur. Her iki parsel içerisinde bulunan yapılar 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş, 1950 parsel içerisinde bulunan blok yıkılmış, 1951 parsel içerisinde bulunan bloklar ise boşaltılmıştır.



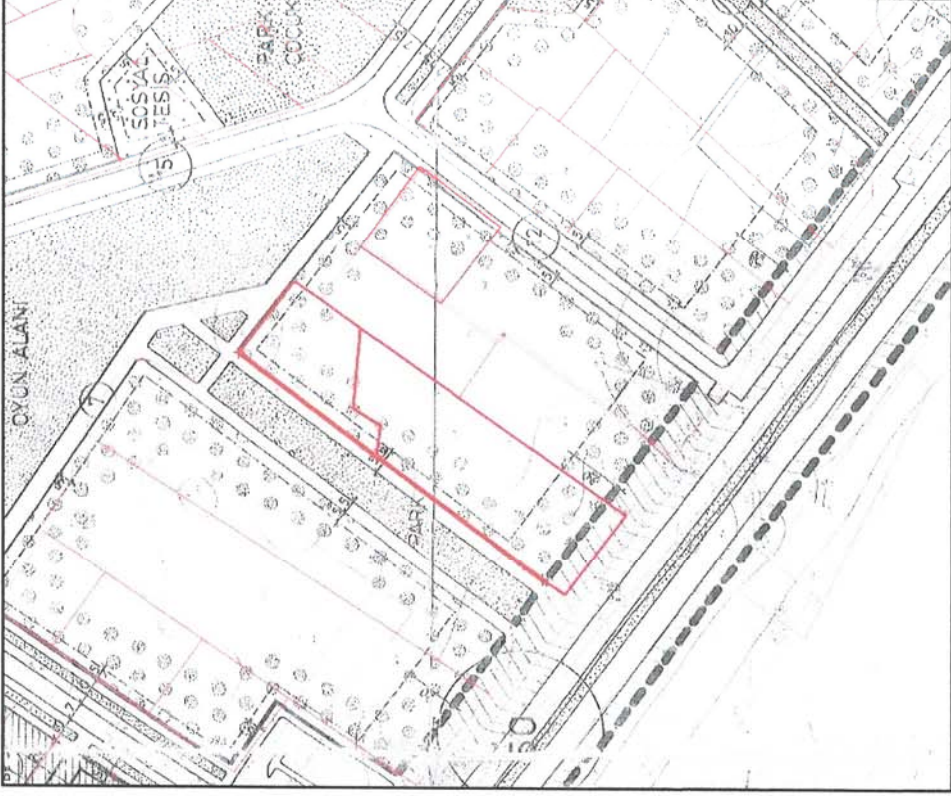
Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin güncel mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

3. PLANLAMA, UYGULAMA ve YAPILAŞMA GEÇMİŞİ

Bölgede planlama çalışmaları ilk olarak Alanya Belediyesi döneminde (Oba Göl mevkiisinin Alanya Belediyesi mücavir alanında bulunduğu dönem) gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde hazırlanan Alanya 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları 03.12.1984 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nce onaylanmıştır. 1984 yılında onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında taşınmazlar turizm tesis alanı olarak planlı olup, batı ve kuzeyi yeşil alan olarak planlıdır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise güneydeki sahil karayolu 50 m genişliğinde planlanırken, batı yönde 5 m genişliğinde yaya yolları ile parsellerden ayrılan park alanı, kuzeyde ise yine yaya yolu ve park alanı planlanmıştır. Taşınmazların kalan kısımları ise turistik tesis alanı olarak belirlenerek oteller için 0.18 TAKS, 0.90 KAKS oranlarıyla ayrık nizam 5 kat olarak yapılaşma koşulu getirilmiştir. Karayolundan 20 m, diğer yollardan ise 5 m yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

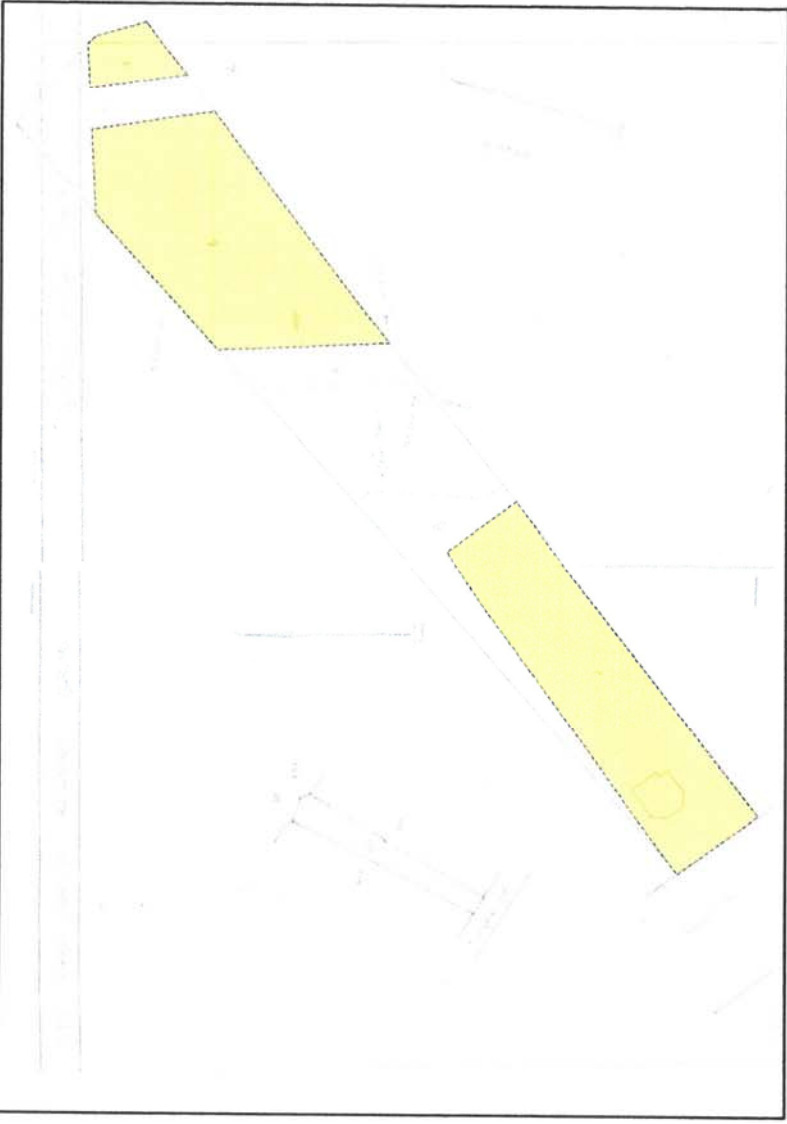


Şekil 3. 1984 yılında onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı



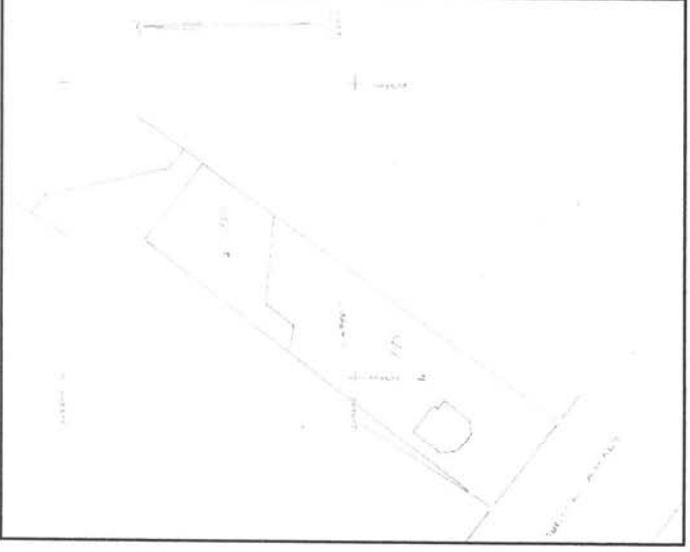
Şekil 4. 1984 yılında onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı

Yukarıda ana plan kararları özetlenen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre o dönemde 934 numarasıyla tescilli kadastro parseli üzerinde imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunun 15. ve 16. maddelerine göre yapılmıştır. Yapılan terk ve ifraz işlemleri sonucunda 18.618 m² yüz ölçümlü 934 no.lu kadastro parselinin 6.973 m²'lik kısmının sosyal tesis, yol ve oyun alanı olarak kamuya terki sağlanmış, kalan kısımları ise 3 parça olarak ifraz edilmiştir. İfraz sonucunda oluşan 1884, 1885 ve 1886 no.lu parseller 29.03.1988 tarihinde Alanya Kadastro Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir. Kök parsel niteliğinde olan 934 no.lu parselde yapılan imar uygulaması sonucunda oluşan kamu terki oranı %37.45 olarak gerçekleşmiştir.



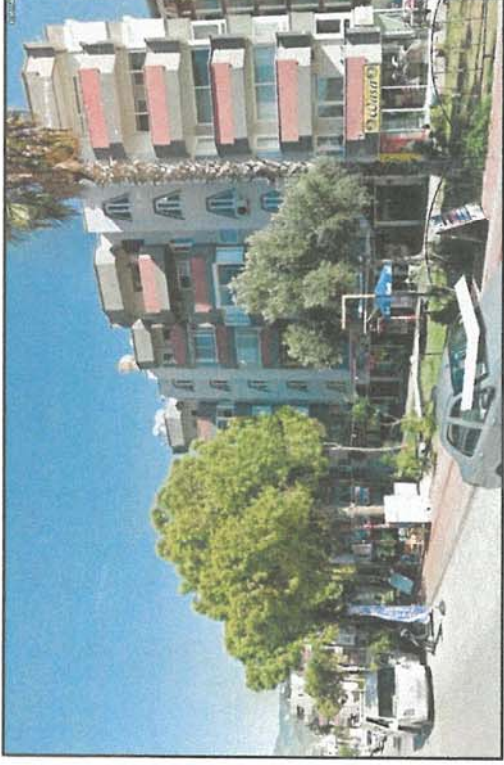
Şekil 5. 934 no.lu parselde yapılan uygulamayla oluşan 1884, 1885 ve 1886 no.lu parseller

Sürecin devamında 5.351 m² yüz ölçümlü 1886 no.lu tarla vasıflı parselde 31.01.1989 tarihinde Alanya Kadastro Müdürlüğü'nce malikinin talebi üzerine ikiye ifraz işlemi yapılmıştır. Bunun sonucunda plan değişikliğine konu tarla vasıflı 1950 ve 1951 no.lu parsellerin oluşumu gerçekleşmiştir.



Şekil 6. 1886 parselde yapılan uygulamayla oluşan 1950 ve 1951 no.lu parseller

Yukarıda izah edilen planlama ve uygulama süreçlerinin ardından 1950 ve 1951 no.lu parsellerde yapılaşma aşamasına geçilmiştir. Alanya Belediyesi'nden alınan ruhsatlarla konut kullanımlı olmak üzere 1950 no.lu parsel içerisinde bir, 1951 no.lu parsel içerisinde ise iki blok inşa edilerek kat irtifakı tesis edilmiş ve arsa olarak tapuda tescil işlemleri yapılmıştır. 2023 yılına kadar konut ve ticaret amaçlı kullanılan yapılar 6306 yasa kapsamında yapılan laboratuvar testlerinin ardından riskli yapı olarak tespit edildiğinden boşaltılmıştır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olup, 2023 yılı mart ayı içerisinde 1950 no.lu parselde bulunan yapı yıkılmıştır. 1951 parselde bulunan yapılar ise boşaltılmış olmakla birlikte henüz yıkılmamıştır.



Şekil 7. Taşınmazlarda yer alan yapıların güney yönünden görünümü



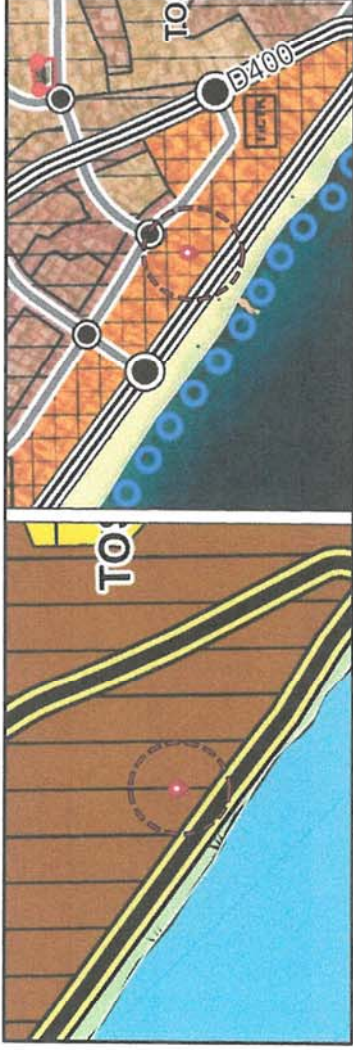
Şekil 8. Taşınmazlarda yer alan yapıların batı yönünden görünümü (Yıkım öncesi)



Şekil 9. Taşınmazlarda yer alan yapıların kuzey yönünden görünümü (Yıkım öncesi)

4. ONAYLI PLAN KARARLARI

Planlama alanı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Alanya Nazım İmar Planı'nda ise ticaret-turizm-konut alanı olarak tanımlanmıştır.



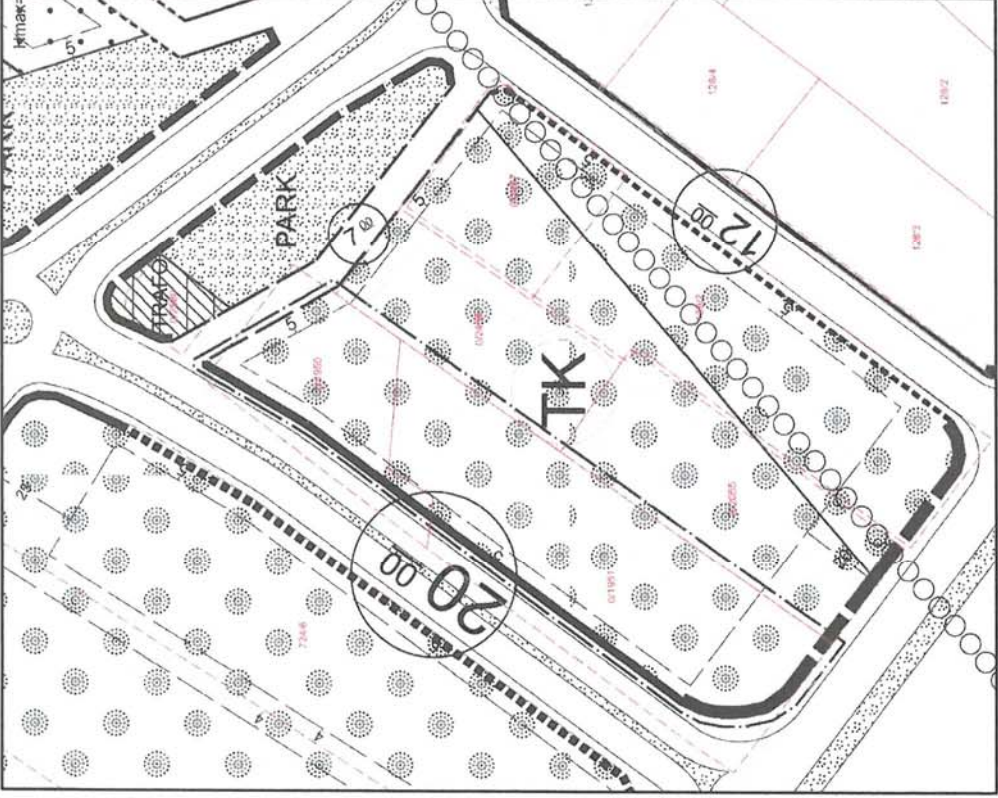
Şekil 10. Alanın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planındaki yeri

Plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu bölgede ilk planlama çalışması 1984 yılında yapıldıktan sonra çeşitli defalar değişiklikler yapılmıştır. Son olarak mülga Oba Belediye meclisince yapılan gl mevkisini kapsayan 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları mülga Oba belediye meclisinin 06.04.2006 tarih ve 40 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 2006 tarihinde onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında parselin batı sınırında 20 m genişliğinde yol, kuzeyinde yaya yolu ve park önerilerek, arazi kullanım kararı turizm veya ikinci konut alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 11. Planlama konusu alanın 1/5.000 lekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

2006 onaylı ve halen yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise nazım plan kararları doğrultusunda kararlar üretilmiştir. Turizm veya 2. Konut alanı olarak planlı taşınmazın batısı 20 m, güneyi 50 m (eski D-400 Antalya Mersin Devlet Karayolu) kuzeyi ise 7 m genişliğinde yol alanı olarak düzenlenmiştir. Tercihli kullanım alanı olarak planlanan taşınmazlar için turizm tesisi yapılması durumunda yapılaşma koşulları en fazla TAKS oranı 0.20 olmak üzere 0.90 emsal ve 5 kat, konut yapılması durumunda en fazla TAKS oranı 0.18 olmak üzere 0.90 emsal ve 5 kat olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafesi ise güneyden 20 m, diğer yollardan 5 m olarak plan üzerinde tanınlanmıştır.



Şekil 12. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Oba Mahallesi Alanya ilçe merkezine yakınlığı sebebiyle planlı yapılaşmanın başladığı 1984 yılından itibaren hızlı bir gelişim göstermiştir. Bu gelişim sonucunda TÜİK verilerine göre 2000 yılında 13.920 kişi olan Oba Mahallesi nüfusu, 2022 yılı itibarıyla 28.864 kişiye ulaşmıştır.

1984 yılında başlayan planlı dönemle birlikte imar uygulamaları tamamlanmış ve ruhsatlı yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Plan değişikliğine konu taşınmazlarda da imar uygulamaları 1989 yılında tamamlanmış ve ardından ruhsatlı yapılaşmalar söz konusu olmuştur. 30 yıldan daha eski olan mevcut bloklar 1984 onaylı imar planına göre gerçekleştirilmiş olmasına rağmen 2006 yılında yapılan plan revizyonlarında kazanılmış haklar dikkate alınmadan plan kararları üretilmiştir. Revizyon kapsamında batıda öngörülen 20 m genişliğindeki araç yolu ve kuzeyde öngörülen 7 m genişliğindeki yaya yolu ile park nedeniyle taşınmazlarda önceki terklere ilave olarak yaklaşık 985 m² kamu terkinin yapılması söz konusudur. Oysa taşınmazlarda imar uygulaması ve yapılaşma 1989 yılında tamamlanmış ve arsa vasfını kazanmıştır. O dönemde taşınmazlar üzerine 3 adet 5 katlı blok inşa edilerek kat irtifakı tapuları tesis edilmiştir. Halen 1950 no.lu parselde 20, 1951 no.lu parselde ise 35

adet kat irtifaklı bağımsız bölüm bulunmaktadır. 2006 yılında yapılan imar planı revizyonu esnasında kat malikleri tarafından yapılan düzenleme fark edilmediğinden öngörülen ve ilave terk gerektiren plan kararlarına itiraz edilmemiştir. Ana parselde daha önce kamuya terk oranı %37.45 olup, revizyon sonrasında oluşan 985 m² ilave terkin parsel yüz ölçümüne oranı ise %18.4 olarak gerçekleşmektedir. Bu durumda parselde söz konusu edilen ilave terklerin yapılması durumunda önceki terklarla birlikte toplam terk oranı %55.85 oranına çıkmaktadır.

Parsellerde bulunan yapılar uzun yıllardır konut olarak kullanılmakta olup, dönemin teknolojisi ve koşullarında yapıldığı için 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmuştur. Yapıların tapuda riskli yapı olarak tescilinin ardından dönüşüm amaçlı yeni yapılaşma gündeme geldiğinde imar planı revizyonu kapsamında ilave terk oluştüğünün farkına varılmış ve müteahhit payından kaynaklı oluşan bağımsız bölümlerdeki küçülmeyle ilave olarak, imar planı revizyonundan kaynaklı bağımsız bölümlerde küçülme durumuyla karşı karşıya kalmıştır. Plan değişikliğine konu parsellerde 55 bağımsız bölümün bulunması, her bağımsız bölümün ayrı maliklerinin olması ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yıkılıp yeniden yapılması söz konusu olmasından dolayı onaylı imar planında sonradan öngörülen ilave kamusal terkler nedeniyle kentsel dönüşümün sağlanması olanaksız hale gelmektedir.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliğiyle yukarıda ifade edilen kazanılmış inşaat hakkının korunması ve bina yenilenmesine yönelik kentsel dönüşümünün sağlanabilmesi için hazırlanacak olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi öncesinde yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planının konut kullanımına uygun olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Önerilen 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliğiyle yürürlükteki mevzuatta karşılığı bulunmayan Turizm veya Konut alanı (TK) gösterimi kaldırılarak, parseldeki kullanım amacı doğrultusunda yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 13. Mevcut ve Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği

“Antalya İli Alanya İlçesi Oba Mahallesi 1950 ve 1951 Numaralı Parsellerde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu” Bu rapor ekleri ile birlikte **II** sayfadán oluşmaktadır.

Oda MDU

TINHOB Şehir Planlancılık Odası	 NDET3SG66	KAYDEDİLMİŞTİR MD Tarih: 27.03.2024 Proje Kayıt No: 07-2024-047 Dye: OZCAN SARUHAN (53777)	Yürürlük belgesi ve bu belge üzerine yapılmış değişiklikler, Çekimden Çıkartma ve İncelemeler belgeleriyle birlikte kamuya ve kişi/şirketlere her ne şekilde olursa olsun hiçbir şekilde verilmeyecektir. İncelemelerden dolayı, Dye Kayıt No'ları ile Çekimden Çıkartma Belgesi verilmeyecektir.

KEYKUBAT
ŞEHİR PLANLAMA VE MÜH. TİC. LTD. ŞTİ.
Cumhuriyet Mh. Kaykubat B/No:208/4
Alanya/İzmir/Türkiye Tel: 0242 511 0358
www.keykubatplanlama.com
Mersis No: 084610210050001
Alanya YOL: 349 132 0105

Hazırlayan

Planevi Şehircilik
Plantama Ltd. Şti
TIMOŞA ŞIRNA PLACILAR OBASTI
Sura Teclil No: 06 40179
Menenşie Teclil No: 72 1
05590 044901 - ANARA
Tel 0321 425 83 29 - 467 64 00
e-mail : planting@planevi.com.tr
Nisris 9.8 - 730 004 2218
Ticaret Sicil No. 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı, ŞPO 590
O.D.T.Ü 1986 23004

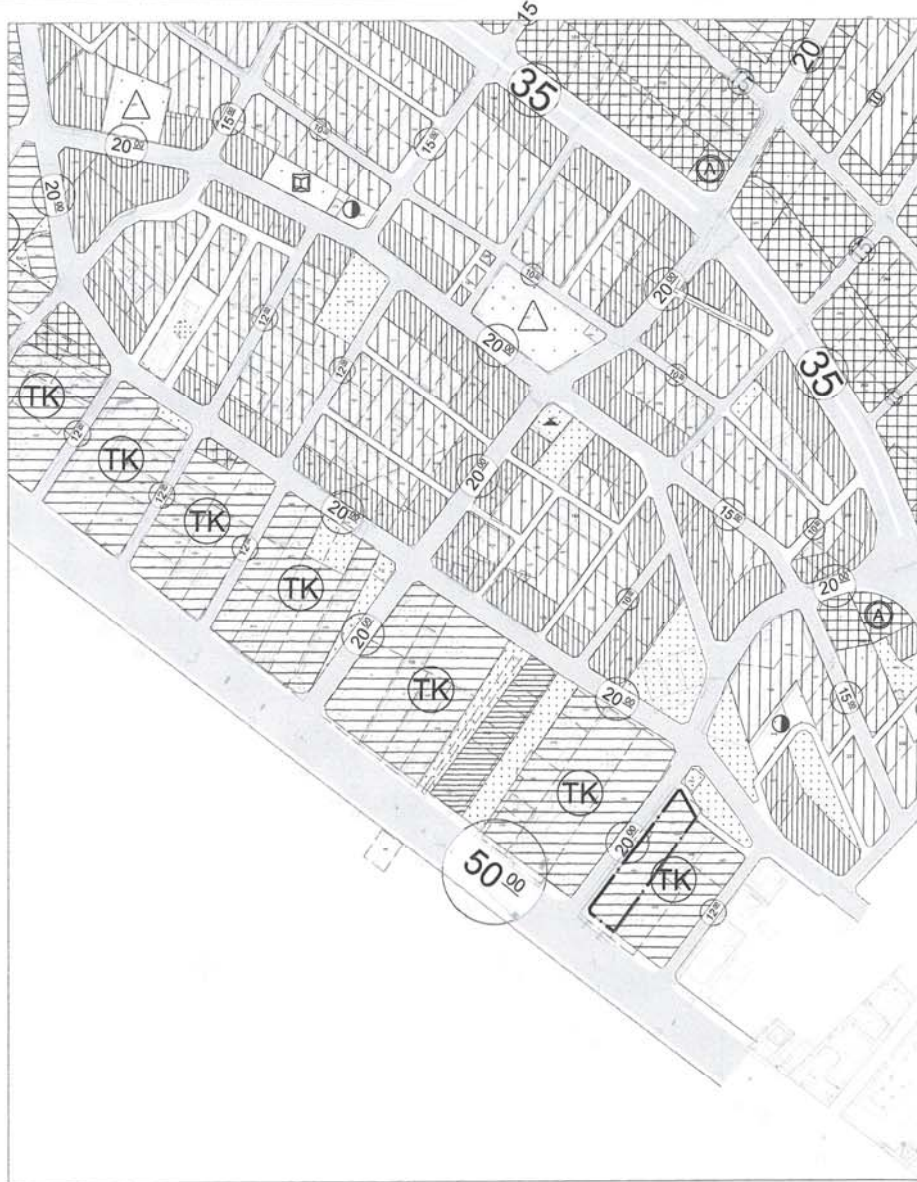
A Grubu Planı

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ OBA MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1950 VE 1951 NO.LU PARSELLER

PAFTA NO:19M

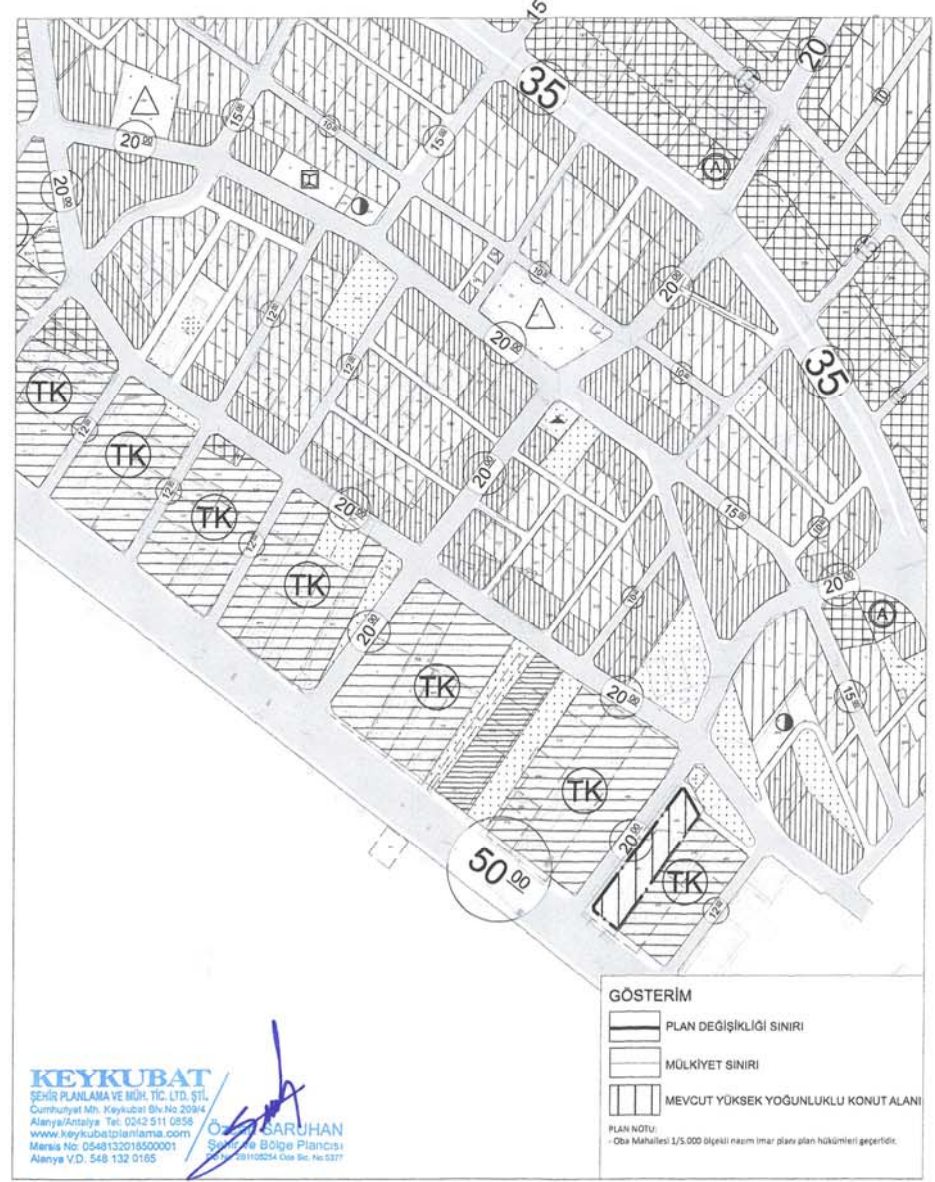
MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN





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 : 1950 ve 1951 parseller
Ölçek : 1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Oba Mahallesi 1950 ve 1951 parselin Turizm ve İkinci Konut Alanından (TK), Konut Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.06.2024 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 4272,35 m² büyüklüğündeki alan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”, yürürlükte bulunan Alanya İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” olarak planlıdır. Mülga Oba Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Turizm ve İkinci Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan açıklama raporuna göre; önerilen 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliğiyle mer’i mevzuatta tanımı bulunmayan Turizm veya İkinci Konut Alanı gösteriminin kaldırılarak parseldeki kullanım amacı doğrultusunda yüksek yoğunluklu Mevcut konut alanı olarak yeniden düzenlenmesi amaçlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisidir. 15.08.2024

Çisem Sezgin KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.