

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Sugözü
Ölçek :1/5000

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Sugözü Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasına esas 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.03.2018 tarihli söz konusu plan revizyonunun Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğuna dair raporu bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında görüşülmüş, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir.

Açıklamalar doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonunun karara bağlanması hususunu;

Bilgilerinize arz ederim. 09.05.2018


Murat USLU
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müd. V.


Ömer Ali ACAR
İmar ve Şehircilik Dairesi Başk.V.

PAFTA NO: 027-C-20-C
ÖLÇEK: 1/5000

This is a detailed black and white topographic map of a region in the San Francisco Bay Area. The map shows a complex network of roads, highways, and topographical features. Major roads are labeled with numbers, including Highway 35 running vertically on the left and Highway 30 running horizontally at the top. The map includes various geographical features such as hills, valleys, and bodies of water. The terrain is depicted with contour lines, and different areas are shaded with various patterns to represent different land uses or elevations. The map is oriented with North at the top.

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ
SUGÖZÜ MAHALLESİ (KÜTÜRÜP MEVKİİ)
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Sugözü Mahallesi Kütürüp Mevkiinde yer almaktadır. Planlamaya konu alan büyüklüğü yaklaşık olarak 70,3 Ha büyüklüğündedir.



Şekil1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Nazım imar planı tadilatı teklifine konu alan, Alanya ilçesi sınırları içerisinde Sugözü Mahallesiinde bulunmaktadır. Planlama alanı çevre yolu kuzeyinde yaklaşık 70,3 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

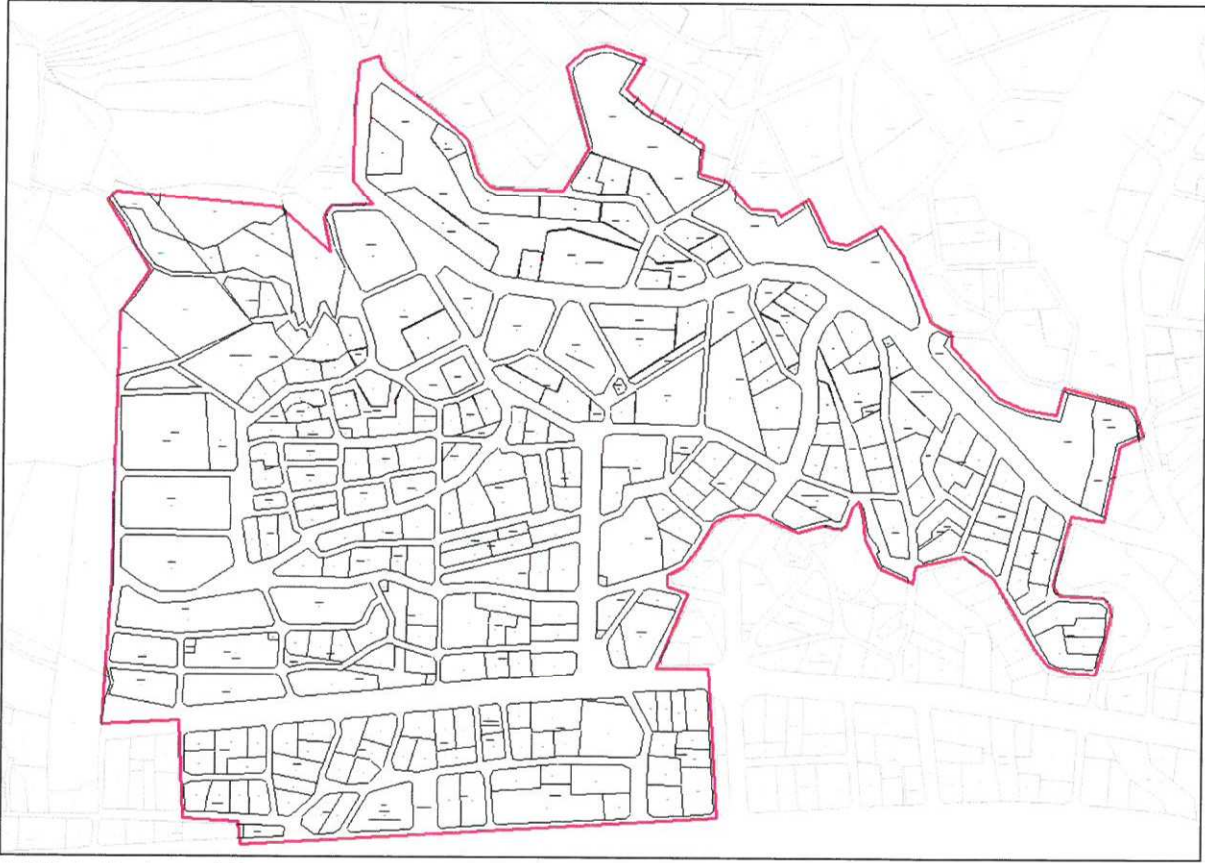
Güneyinde Alanya D-400 Karayolu, kuzeyinde Alanya Tepe Mahallesi ve mahalleye giden 20 m'lik imar yolu, batısında Hacımehmetli Mahalle sınırları ve doğusunda ise konut alanları ile sınırlanmaktadır. Mahalle bütününde 3194 /18. Madde uygulamaları tamamlanarak kadastral parseller imar parsellerine dönüşmüştür ve bugünkü halini almıştır. Fakat Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2006/2521 Esas no ve 2008/24 Karar no'lu, Antalya 2. İdar Mahkemesi 2006/1919 Esas no ve 2007/2527 Karar no ve Danıştay 6. Dairesinin 2005/4028 Esas no ve 2007/6862 Karar no'lu kararlarına aykırı uygulamaların olduğu tespit edilmiştir ve 3194/18 uygulaması iptal edilmiştir. Kamu yararı gözetilerek yapılan düzenlemeler ile bölgede yer alan parsel maliklerinin sorunları çözümlenmesi ve mağduriyetinin giderilmesi amaçlanmaktadır. Bu şekilde mahkeme kararları ve dava sonuçlarının bulunduğu plan değişikliğine konu alanda,

gereken düzenlemeler ve gereksinimleri karşılayacak şekilde düzenlenmiştir ve tadilat teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişiklik gerektirdiğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklif dosyası hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu alanlarda uygulama imar planı kapsamında bölgede 3194/18. Madde uygulaması yapılmış ve tapuda tescil edilmiştir. Fakat bahsedildiği üzere mahkeme kararları ile iptal edilen bu uygulamanın tekrar düzenlenmesi gerekmektedir. Bu iptale ilişkin esas problemler ise imar planı tadilatı ile düzeltilmesi gerekmektedir. Kadastral durumda geri dönüşüm yapılmamış olup, yeniden düzenlenecek plan değişikliği esas alınarak yapılacak olan uygulama beklenmektedir.

Plan tadilatına konu alan güney yamaca doğru eğimli, geneli 2-3-4 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanın büyük kısmı ruhsatsız olarak yapılaşmıştır.



Şekil 2. Kadastral Durum

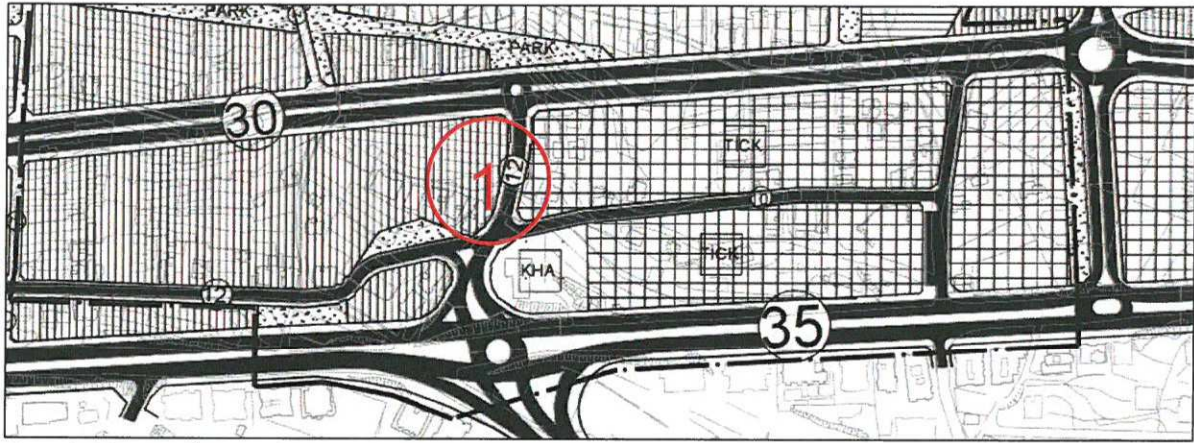
4. PLANLAMA KARARLARI

Onaylı uygulama imar planında yapılan plan değişiklikleri nazım imar planında değişikliğe neden olması nedeniyle nazım imar planında da değişikliğe gidilmiştir.

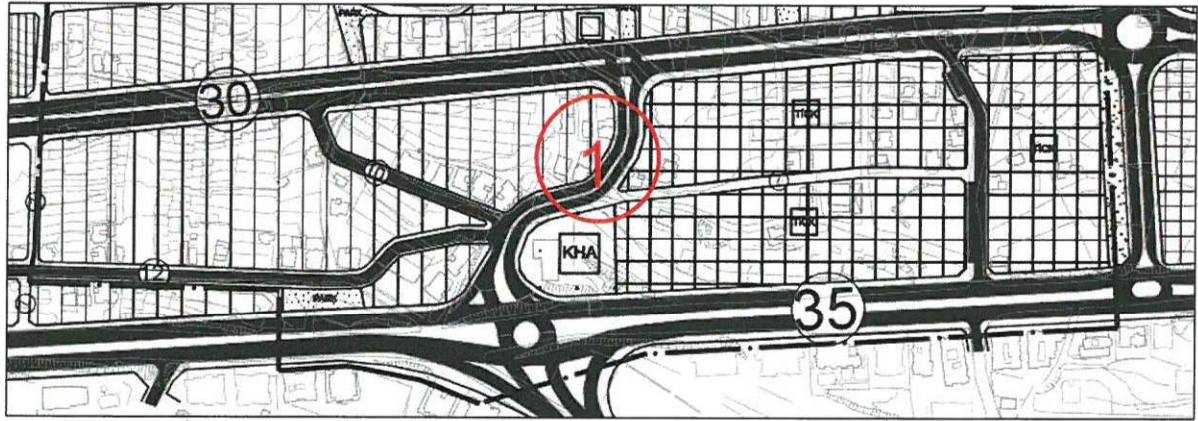
Uygulama imar planına bağlı olarak yapılan nazım imar planı değişikliğinde: Mahkeme kararları incelenmiş, uygulamadaki eksiklikler tespit edilmiş, uygulamaya esas olacak değişiklikler tamamlanmış ve bu değişikliklerden nazım imar planı planını etkileyen

değişiklikler tespit edilerek bu değişiklikler nazım imar planına aktararak plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır.

- 1- Planlama alanının güney sınırından geçmekte olan D-400 karayolu ile söz konusu yolun kuzeyinden karayoluna paralel olarak geçmekte olan 30 metrelik yol arasında bağlantı sağlaması amacıyla Telekom kavşağının bulunduğu alandan kuzey istikametinde 12 metre olarak planlı taşıt yolu güzergâhı eğim ve yapılaşmalar dikkate alınarak 20 metre olarak revize edilmiş ve plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu yolun 20 metreye çıkması ve mülkiyet sorunlarının giderilmesi (parselasyona altlık oluşturması) amacıyla 20 metre olarak önerilen yolun doğusunda ve batısında yer alan adaların formlarında değişiklikler yapılmıştır. 20 metre olarak önerilen taşıt yolunun batısında 10 metrelik taşıt yolu önerilmiştir doğusunda yer alan taşıt yolu ise 7 metre yaya olarak değiştirilmiştir.



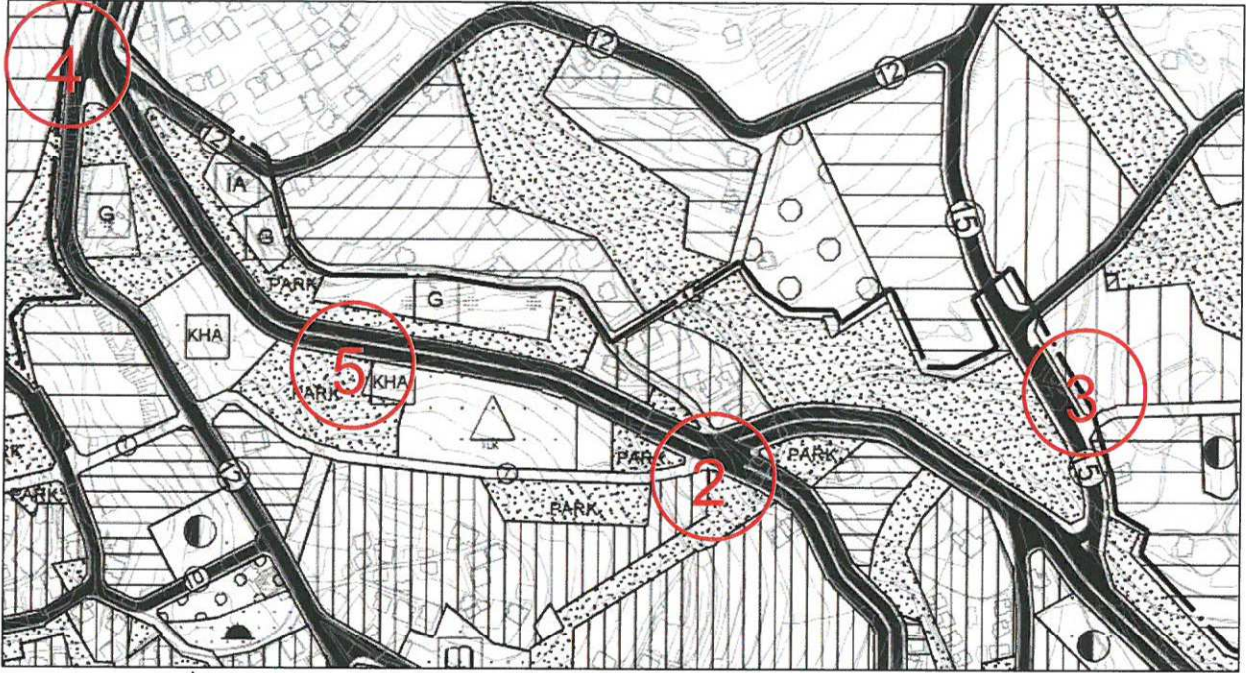
Onaylı Nazım İmar Planı



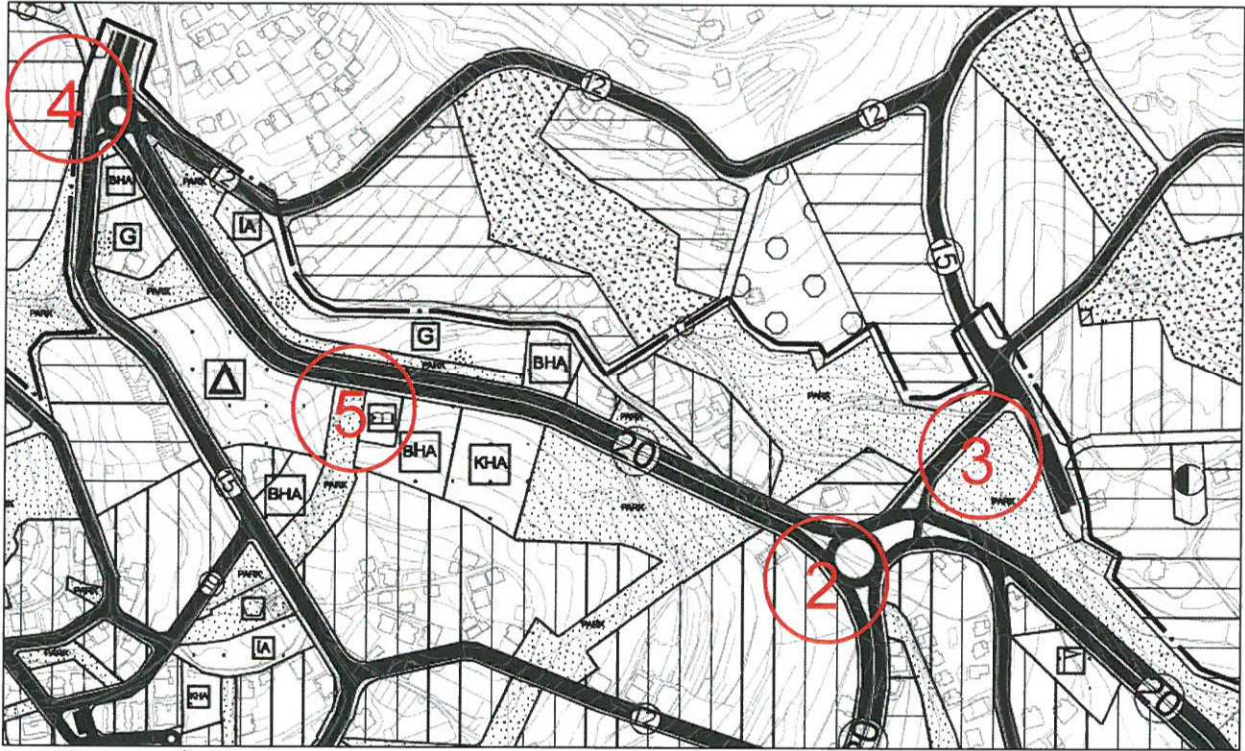
Teklif Nazım İmar Planı

- 2- 20 metrelik yolun doğusunda yer alan 20 metrelik yolların bağlandığı bölgede kavşak düzenlemesi yapılmıştır.
- 3- Onaylı plandaki 15 metrelik yol fiili durumda plandan farklı olarak açılmış olup söz konusu yol bağlantısı kavşak düzenlemesi içerisinde ele alınmış yol bağlantısı fiili yola da uygun olarak revize edilerek plan değişikliği yapılmıştır. Onaylı plandaki 15 metrelik yolun bir kısmı ise otopark alanı olarak planlanmıştır.
- 4- Planlama Alanının kuzey sınırında 20 metrelik yol ile 12 metreden 15 metreye çıkartılan taşıt yolunun kesişim noktasında kavşak düzenlemesi yapılmıştır.
- 5- 20 metrelik taşıt yolunun çevresinde onaylı plandaki resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı, cami alanı, kültürel tesis alanı ve park alanları bir bütün olarak ele alınmış bölgedeki

parçacıl resmi kurum alanları bir bölgede toplanmış ve bölgede mahalle ölçeğinde bir alt merkez oluşturulması amaçlanmıştır. Ayrıca eğitim alanı onaylı plandaki yerinde zeminde oluşan toprak kayması nedeniyle daha batıda planlanmıştır.



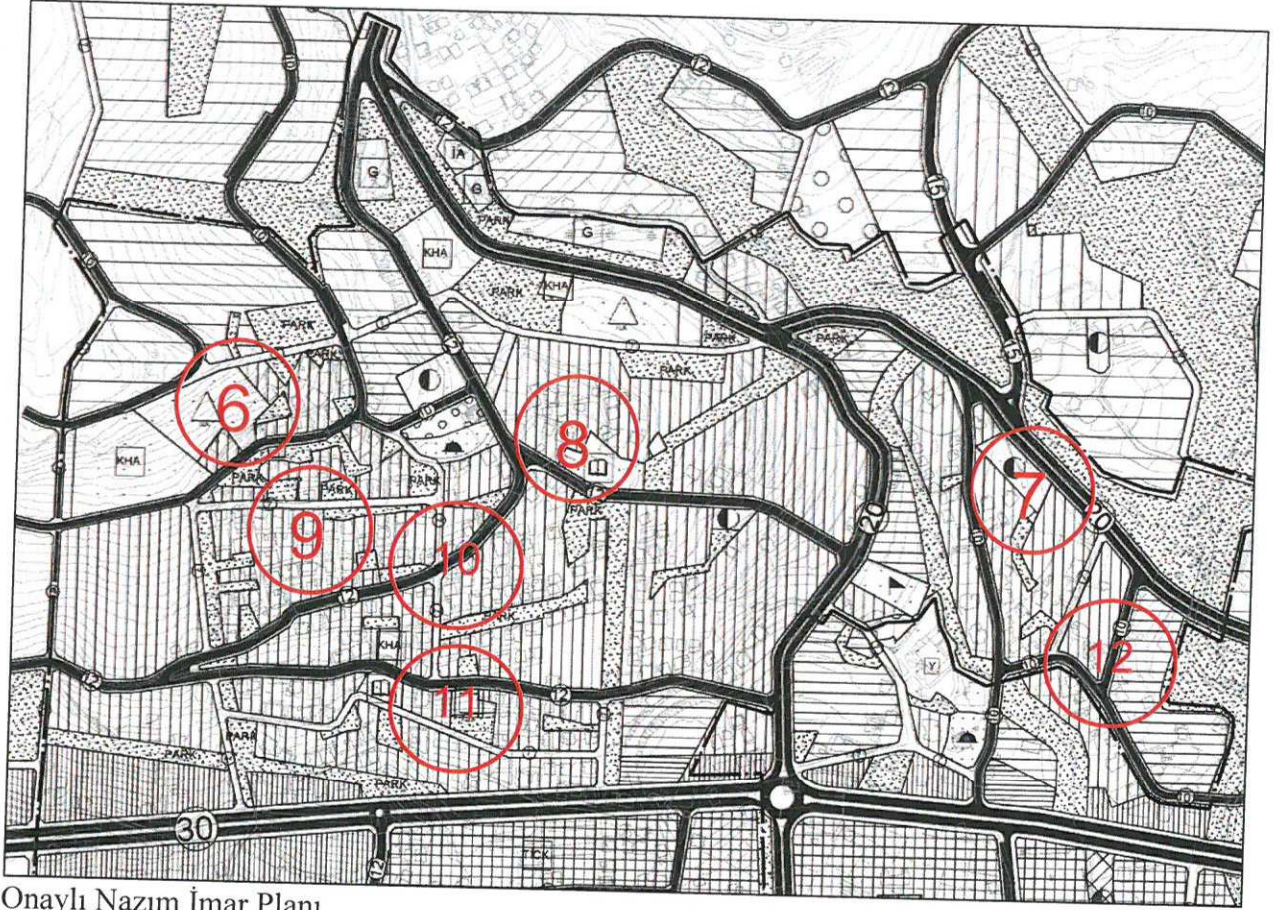
Onaylı Nazım İmar Planı



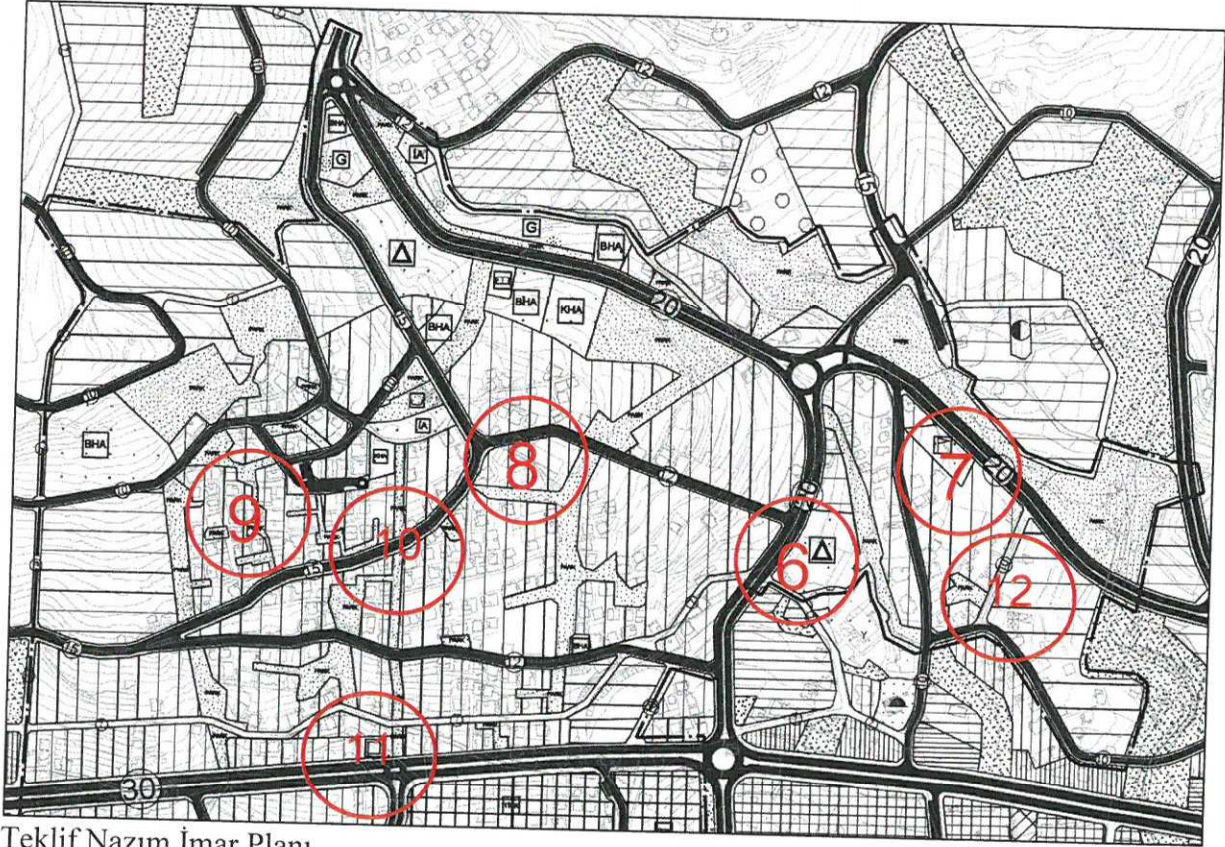
Teklif Nazım İmar Planı

- 6- Planlama alanın kuzeybatısında yer alan eğitim alanı eğitimden dolayı onaylı plandaki alana yapılması güç olması nedeniyle yatırıma daha elverişli olan ve daha merkezi bir konumda, planlama alanın güneydoğusunda 20 metrelik yol kenarında önerilmiş, ilköğretim kalktığı alan ise park alanı olarak planlanmıştır. Onaylı planda ilköğretim alanının güneyinde yer alan kamu hizmet alanı ise alt merkez olarak tanımlanan 20 metrelik yol kenarında bölgedeki diğer resmi kurum alanları ile birlikte planlanmıştır.
- 7- Eğitim alanı olarak plan değişikliği yapılan alanda yer alan spor alanı ise spor alanının kuzeyinde planlı belediye hizmet alanının bulunduğu alana taşınmış, belediye hizmet alanı ise diğer belediye hizmet alanları ile birleştirilerek farklı alanlarda planlanmıştır.
- 8- Kültürel tesis alanı olarak planlı özel mülkiyete konu parselde yurt alanı yapılmasından vaz geçilmesinden dolayı konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 9- Davaya konu parsellerin düzenlenmesi amacıyla, planlama alanının batı kesimlerinde konut adalarında revizyonlara gidilmiştir ve parsel maliklerini bir araya toparlayıcı nitelikli konut adaları oluşturulmuştur. Hisseli olarak tüm parsellere dağıtık durumdaki hisselerin bir bölgeye toparlanabilmesi amacıyla konut adalarına çıkan hisse oranlarında yol ve park alanları planlanmıştır.
- 10- Onaylı planda 12 metre olarak planlı taşıt yolu ilerde oluşacak trafik sorunlarına çözüm oluşturması ve planlama alanın güneyinden geçmekte olan 30 metrelik yolun yükünü hafifletmesi amacıyla 15 metre olarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 11- Planlama alanı içerisinde yer alan sağlık tesis alanı yatırım maliyetlerinin eğitimden dolayı yüksek olması ve ulaşım zorluğu nedeniyle, yatırım maliyeti açısından daha düşük ve erişilebilirliği daha yüksek bir alana 30 metrelik yol kenarına taşınarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 12- 10 metrelik taşıt yolu kuzeybatıdaki 7 metrelik yaya yolunun bulunduğu alana kaydırılmış 10 metrelik yaya yolu olarak plan değişikliği yapılmıştır.

Bunlara ek olarak ise alan bütününde uygulamada problem oluşturabilecek sorunların giderilmesi alan dengesinin sağlanabilmesi adına park alanı, yol, konut alanlarında mülkiyet dokusunun korunması amacıyla değişiklik yapılmıştır.



Onaylı Nazım İmar Planı

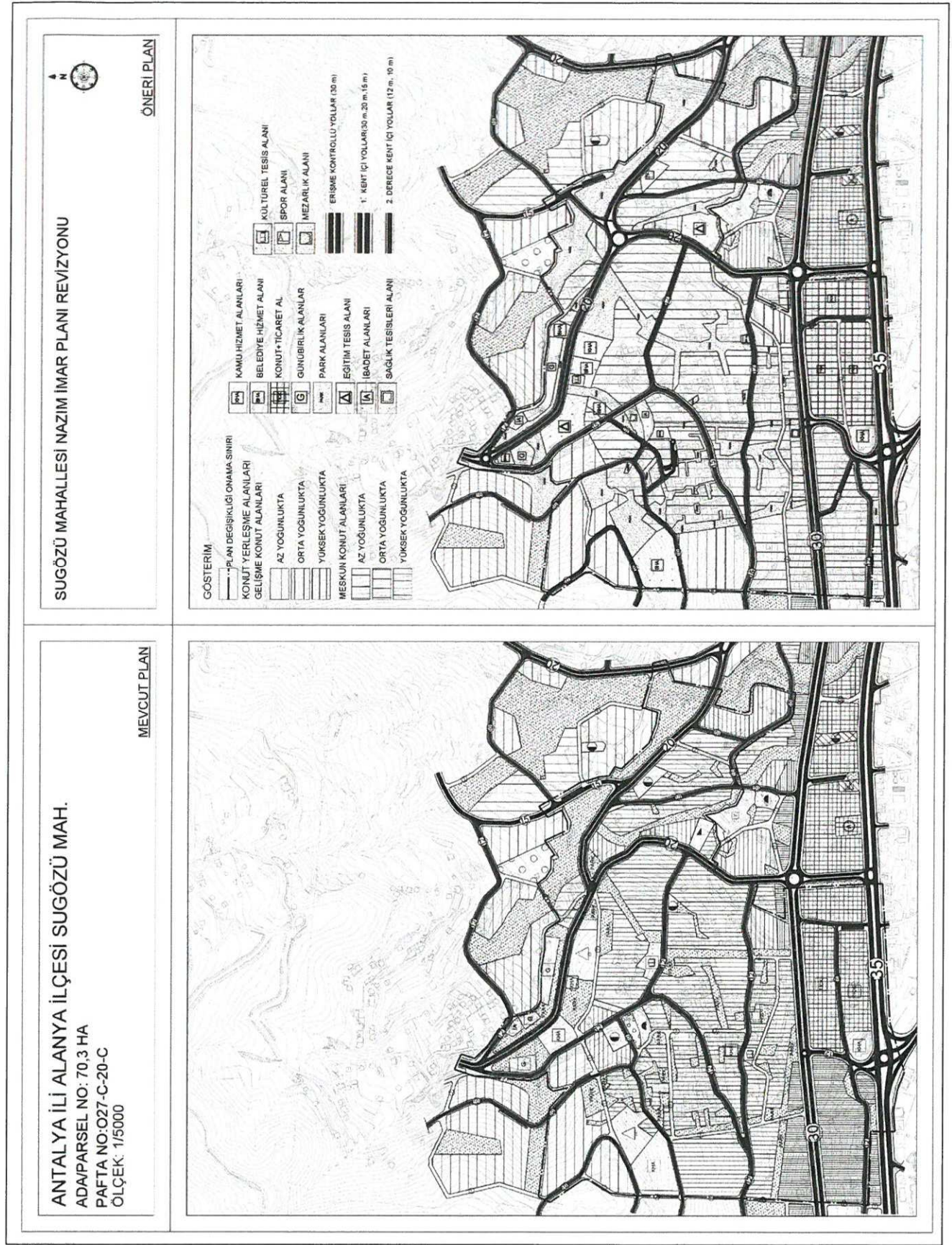


Teklif Nazım İmar Planı

Planlama sonrasında konut ve konut altı ticaret alanlarında yalnızca kültürel tesis alanı (özel öğrenci yurdu alanı) olarak planlı parselin konut alanı olarak plan değişikliği yapılmasından kaynaklı bir konut artışı ve yaya yollarının bazılarının nazım imar planında gösterilmemesinden kaynaklı bir artış olmuştur. Ayrıca yüksek gelişme ve meskûn konut alanlarında; onaylı uygulama imar planında aynı yapılaşma koşulları tanınmasına karşın onaylı nazım imar planında sehven yanlış gösterim yapılmış olup yapılan plan değişikliği ile bu hata giderilmiş ve bu nedenle teklif nazım imar planında artış olmuştur. Onaylı nazım imar planı ile teklif nazım imar planına ilişkin alan dağılımları aşağıda verilmektedir.

Tablo: Onaylı Nazım İmar Planı Ve Teklif Nazım İmar Planı Alan Dağılımları

Mekânsal Kullanımlar		Onaylı Nazım İmar Planı (m²)	Teklif Nazım İmar Planı (m²)
Meskûn Konut Alanı	Düşük	4967	5340
	Orta	215551	197626
	Yüksek	31185	52501
Gelişme Konut Alanı	Düşük	33490	55319
	Orta	32646	27603
	Yüksek	15838	1659
Konut + Ticaret Alanı		45020	42348
Günübirlik Tesis Alanı		6934	6931
Kamu Hizmet Alanı ve Belediye Hizmet Alanı		23224	25201
İbadet Alanı		2895	3033
Eğitim Alanı		12724	12760
Sağlık Tesis Alanı		857	857
Kültürel Tesis Alanı		3725	848
Mezarlık Alanı		1819	1645
Spor Alanı		2241	1974
Park Alanı		94961	98461
Teknik Alt Yapı (Yol + Trafo)		175020	168991
Toplam Alan		703096	703096



Şekil 3. Onaylı Nazım İmar Planı ve Teklif Nazım İmar Planı

Özcan SARUHAN
 Şehir ve Bölge Planları
 Kadipaşa Mah. Hayat ve Huzur C.
 Dışişleri Bakanlığı 06105 ALAŞ
 Dip. Hn. No: 25254 Oda Sic. No: 17
 Antalya V.D. No: 203 73 25332

Planevi Şehircilik
 Planlama Ltd. Şti.
 TMMOB ŞEHİR PLANLILAR ODASI
 Büro Tescil No: 06 43179
 Menevis Sayısı No: 72
 06690 Antalya ANKAR
 Tel: 0312 426 83 25 47 64 00
 e-mail: planevi@planevi.com.tr
 Hiti 90 730 Oda 2218
 Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR
 Şehir Plancısı SPG 550
 O.D.U. 1986 23004