

## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI İNCELEME RAPORU

**Belediye** :Alanya Belediyesi  
**Mahalle** :Sugözü  
**Ölçek** :1/1000

Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasına esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

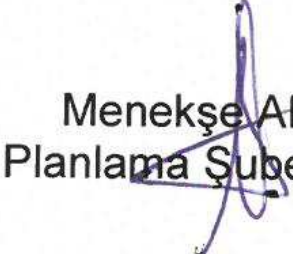
İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.03.2018 tarihli söz konusu plan revizyonunun Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğuna dair raporu bulunmaktadır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında görüşülmüş, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına havale edilmiştir.

Açıklamalar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama 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.

T.C.  
ALANYA BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI



Meclis Başkanı : ADEM MURAT YÜCEL  
Meclis Katibi : MUSTAFA TOKSÖZ  
Meclis Katibi : MEHMET KULA

| Dönemi   | Karar Tarihi |
|----------|--------------|
| 2017     | 07-11-2017   |
| Birleşim | Oturum       |
| 1        | 1            |
| Karar No | Eki          |
| 212      | 1            |

Konu : İmar Planı Revizyonu

Müdürlüğü : PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Ta.ve No : 07-11-2017 E.2219

İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 07.11.2017 tarihli toplantısı 1 nolu kararında yer alan; Plan ve Proje Müdürlüğünün ; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.12.2015 tarih 1095 sayılı kararı ile onaylanan Alanya ilçesi Sugözü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ait Alanya İlçesi Sugözü mahallesi Kütürüp mevkiinde mahkeme kararı ile iptal edilen 18. Madde uygulaması gereği hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu talebi Meclis Başkanı Adem Murat YÜCEL tarafından oylamaya sunuldu kararın kabulüne CHP grubu üyelerinden; Erkan DEMİRCİ, Gökhan SİPAHIOĞLU, Mehmet KURAL, Mustafa ARAS, Erdoğan TOKTAŞ, Nefise DEVELİOĞLU'nun ÇEKİMSER MHP grubu üyelerinden; MHP grubu üyelerinden; Adem Murat YÜCEL, Zihni ASILTÜRK, Fahri BAYSAL, Mehmet KULA, Mustafa TOKSÖZ, Fahrettin Kerim AYDOĞAN, Mustafa TUNA, Tunahan KASAPOĞLU, Fatma Melike NAZİFOĞLU, Abdullah ÖZTÜRK, Celal TAŞKIN, Mehmet Ali TEKİN, Hasan BASAR, Ali UĞUR, Hasan ÖZDEMİR, Garip KODAL AKP grubu üyelerinden; Emin HATİPOĞLU, Kerim BAŞKAPTAN, Alper BİRER, Müzeyyen Gökçen NAZİFOĞLU, Arif TOK, Ahmet BÜKÜŞ, Yusuf HASTÜRK, Ertuğrul AKAY'ın KABUL oyları ile talebin kabulüne oyçokluğu ile karar verildi.

Gereği için kararın Plan ve Proje Müdürlüğüne havalesine.

Meclis Başkanı  
ADEM MURAT YÜCEL

Divan Katibi  
MUSTAFA TOKSÖZ

Divan Katibi  
MEHMET KULA

Alanya Belediyesi Başkanlığı'nın  
07.11.2017 Tarih ve 212 nolu Meclis Kararı

14.11.2017 Tarihinde Kaymakamlığımız

Meclis kararları Defterine 212 no'da

kayı yapılarak tasarruflandırılmıştır.

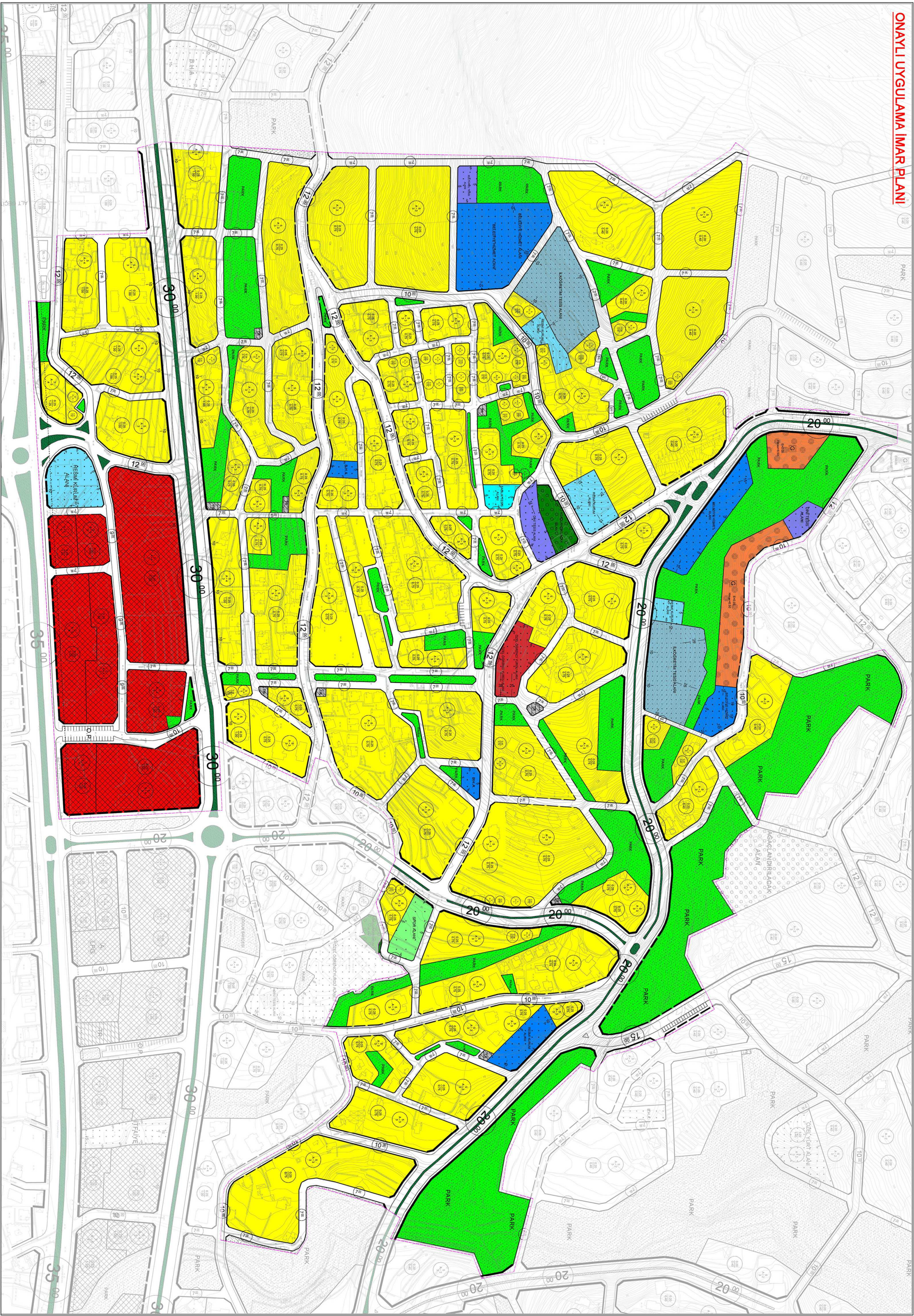
Hasan ERDOĞAN  
Belediye Başkan Yrd.

Latife GÜNGÖR

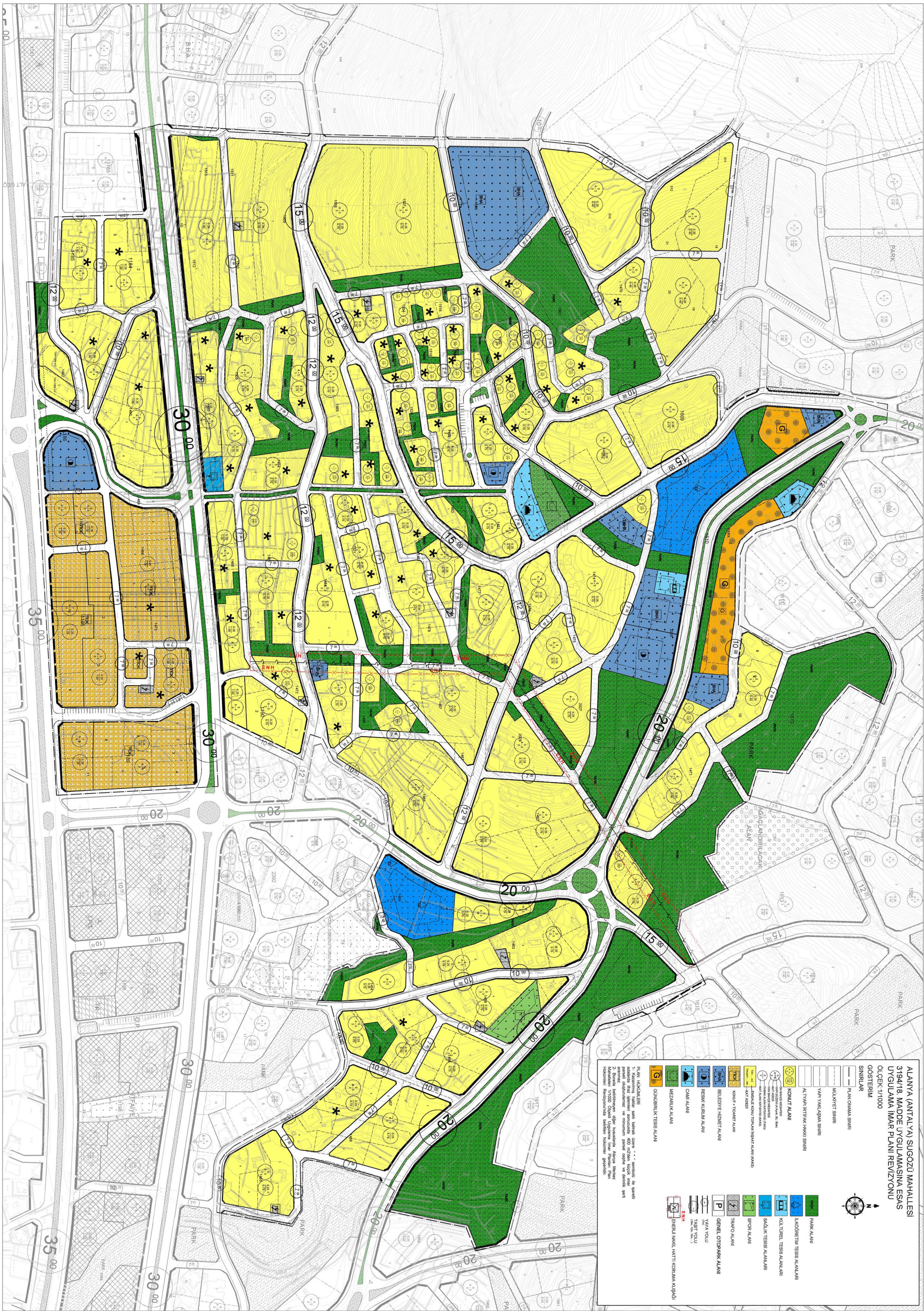
V. H.

İlkay SATILMIŞ  
İlçe Yazı İşleri Müdürü











**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ**  
**SUGÖZÜ MAHALLESİ (KÜTÜRÜP MEVKİİ)**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Uygulama imar planı tadilat teklifine konu alan; Antalya İli, Alanya İlçesi, Sugözü Mahallesi Kütürüp Mevkiinde yer almaktadır. Planlamaya konu alan büyüklüğü yaklaşık olarak 67,4 Ha büyüklüğündedir.



Şekil1. Hava Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Uygulama imar planı tadilatı teklifine konu alan, Alanya ilçesi sınırları içerisinde Sugözü Mahallesinde bulunmaktadır. Planlama alanı çevre yolu kuzeyinde yaklaşık 67,4 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. Ayrıca farklı tarihlerde planlama bölgesi içerisinde farklı zamanlarda davalar açılmış ve söz konusu davalar sonuçlanmıştır. Kamu yararı gözetilerek yapılan düzenlemeler ile bölgede yer alan parsel maliklerinin sorunları çözülmesi ve mağduriyetinin giderilmesi ayrıca mahkeme kararlarının uygulanması amaçlanmaktadır. Bu şekilde mahkeme kararları ve dava sonuçlarının bulunduğu plan değişikliğine

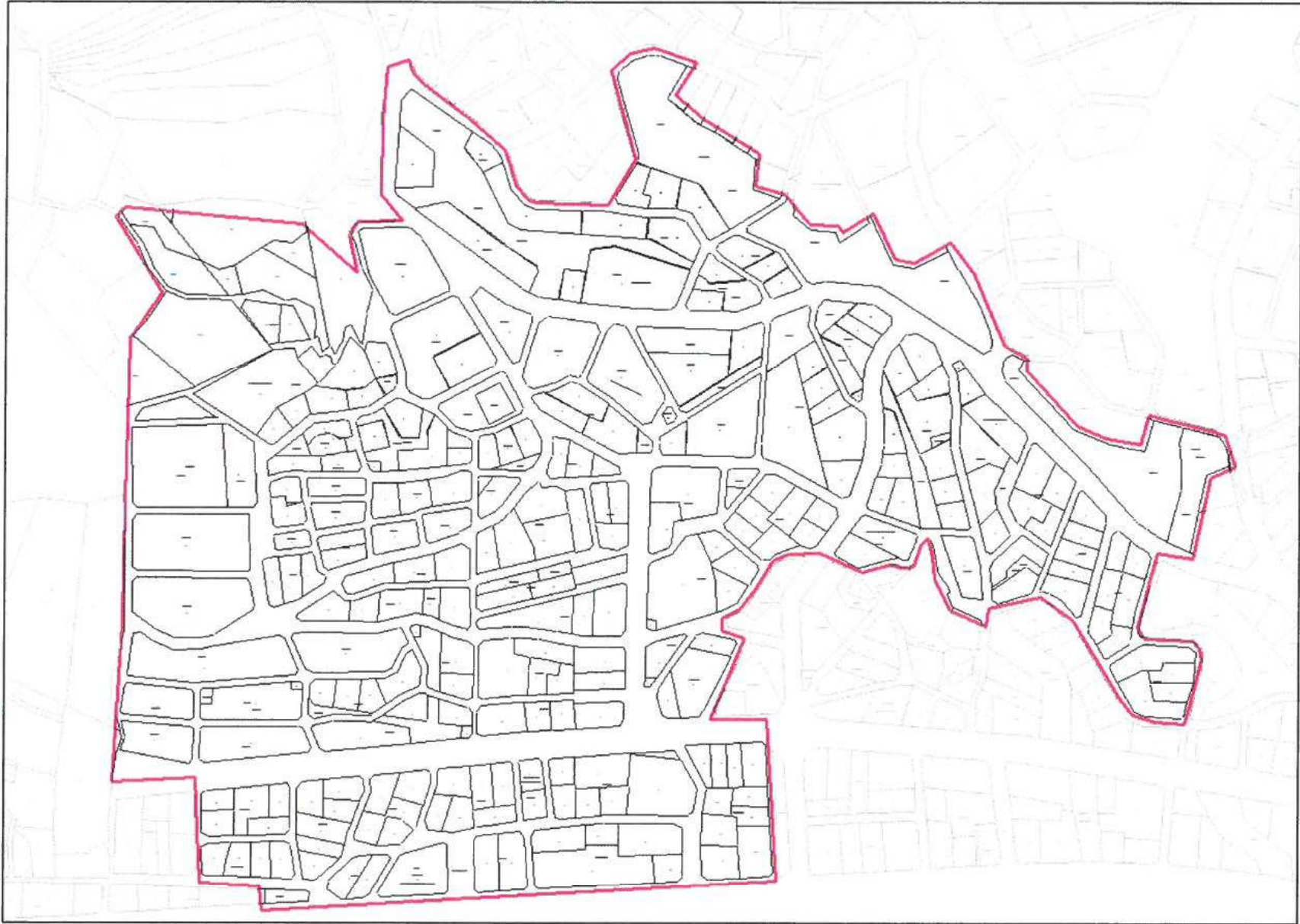


konu alanda, gereken düzenlemeler ve gereksinimleri karşılayacak şekilde plan düzenlenmiştir ve tadilat teklifi hazırlanmıştır.

### 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 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanın büyük kısmı ruhsatsız olarak yapılaşmıştır.



Şekil 2. Kadastral Durum

### 4. PLANLAMA KARARLARI

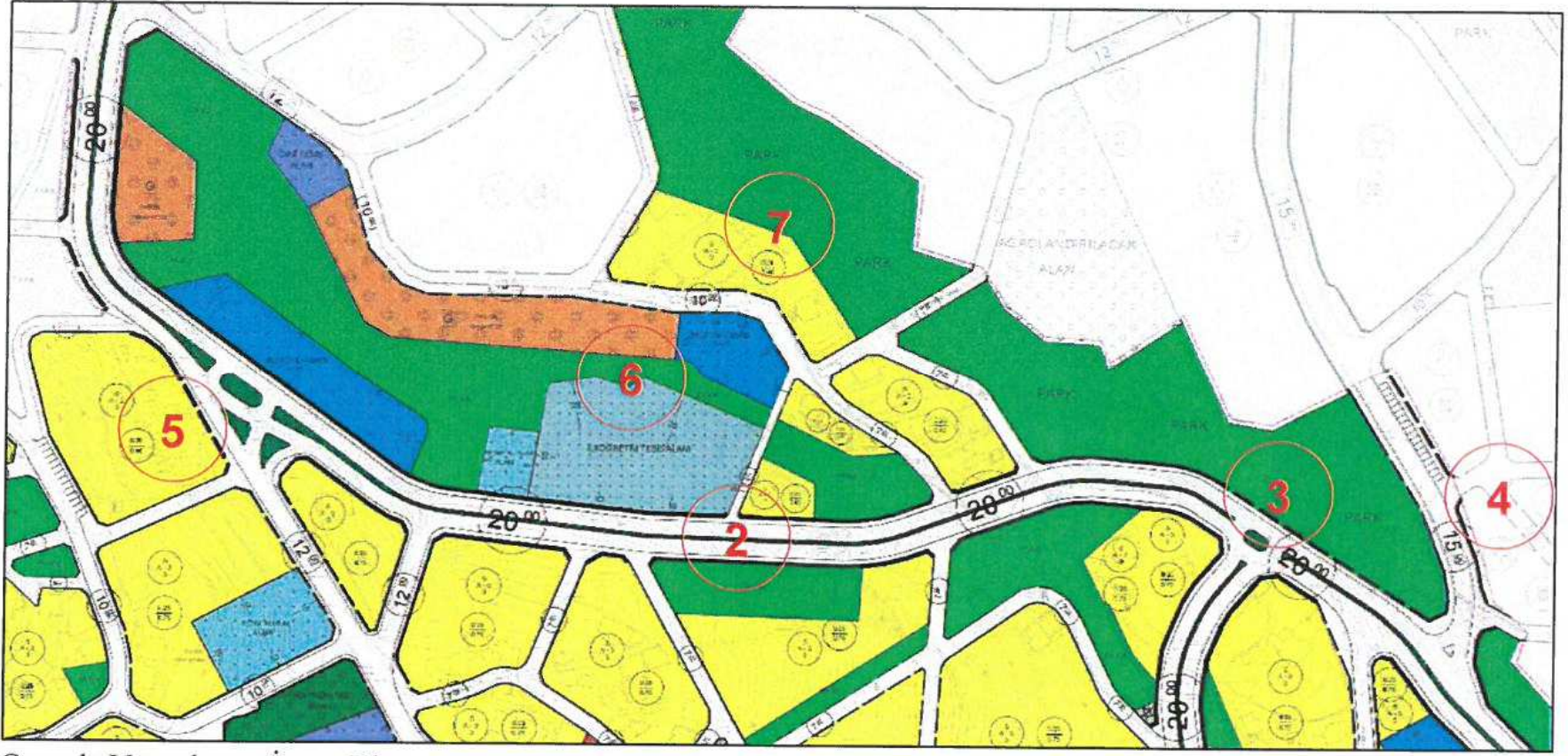
Yapılan plan tadilatı hazırlanırken mahkeme kararları incelenmiş, uygulamadaki eksiklikler tespit edilmiş, uygulamaya esas olacak değişiklikler tamamlanarak plan teklifi hazırlanmıştır.

- 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 güzergahı 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.









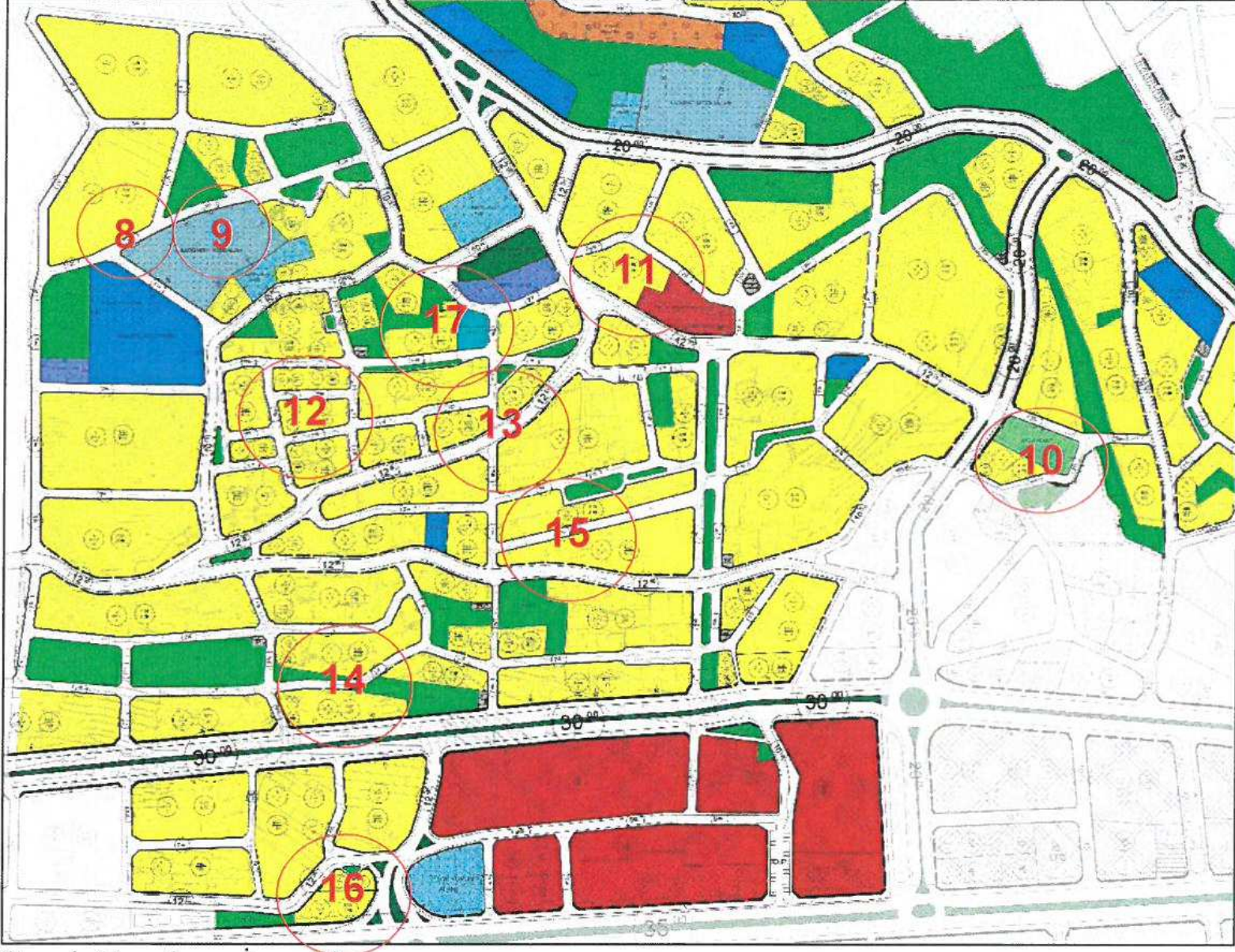
Onaylı Uygulama İmar Planı



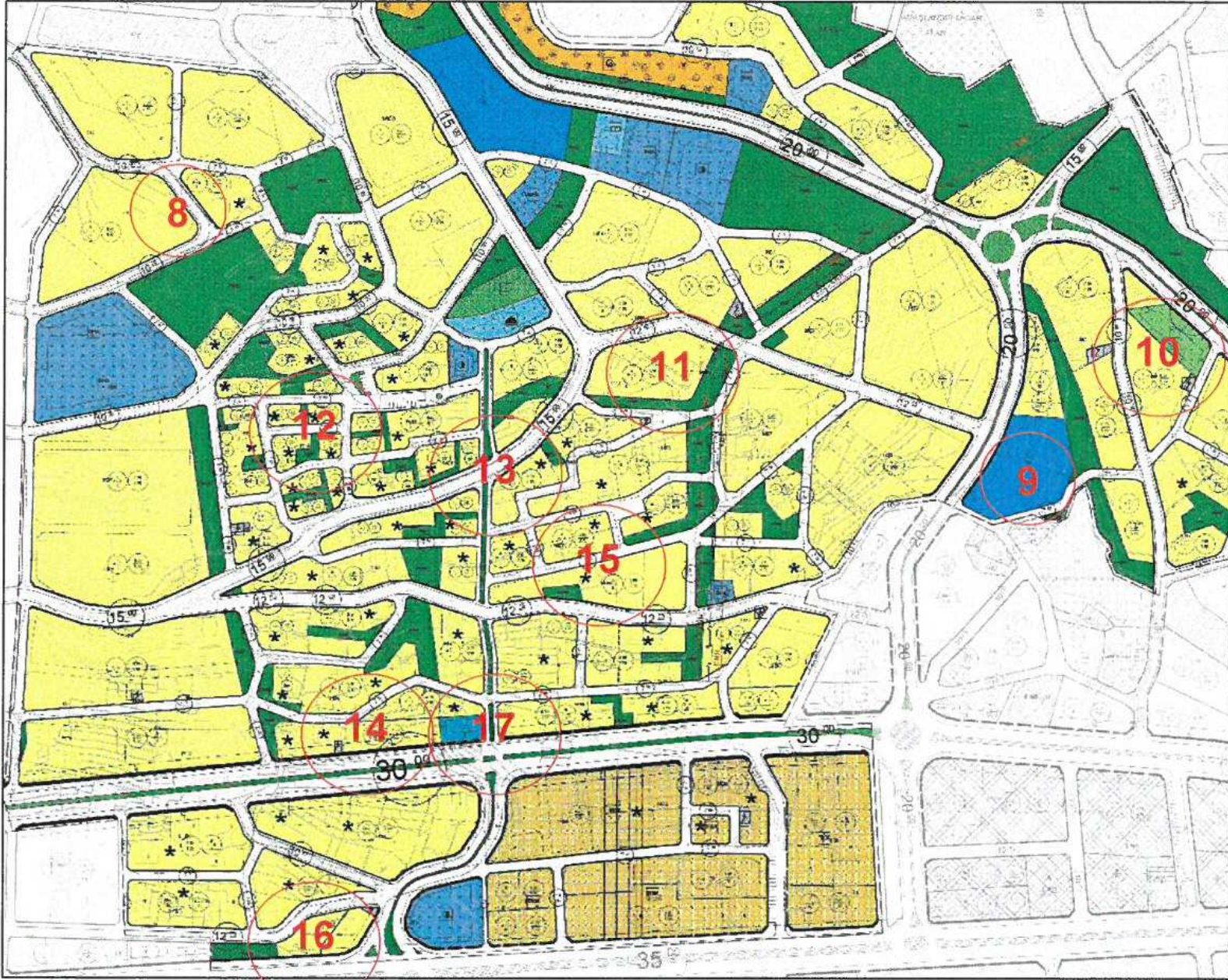
Teklif Uygulama İmar Planı

- 8- Alanın kuzey-batısında eğimden dolayı servis alamayacak durumda kalan Kamusal Hizmet Alanlarına servis sağlaması amacıyla 10 m genişliğinde taşıt aksları önerilmiştir.
- 9- Planlama alanın kuzeybatısında yer alan ilkökul alanı eğimden dolayı 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 resmi kurum alanı ise alt merkez olarak tanımlanan 20 metrelik yol kenarında bölgedeki diğer resmi kurum alanları ile birlikte planlanmıştır.
- 10- Okul alanı olarak plan değişikliği yapılan alanda yer alan spor alanı ise spor alanının kuzeyinde planlı belediye hizmet alanın bulunduğu alana taşınmış, belediye hizmet alanı ise diğer belediye hizmet alanları ile birleştirilerek farklı alanlarda planlanmıştır.





Onaylı Uygulama İmar Planı



Teklif Uygulama İmar Planı



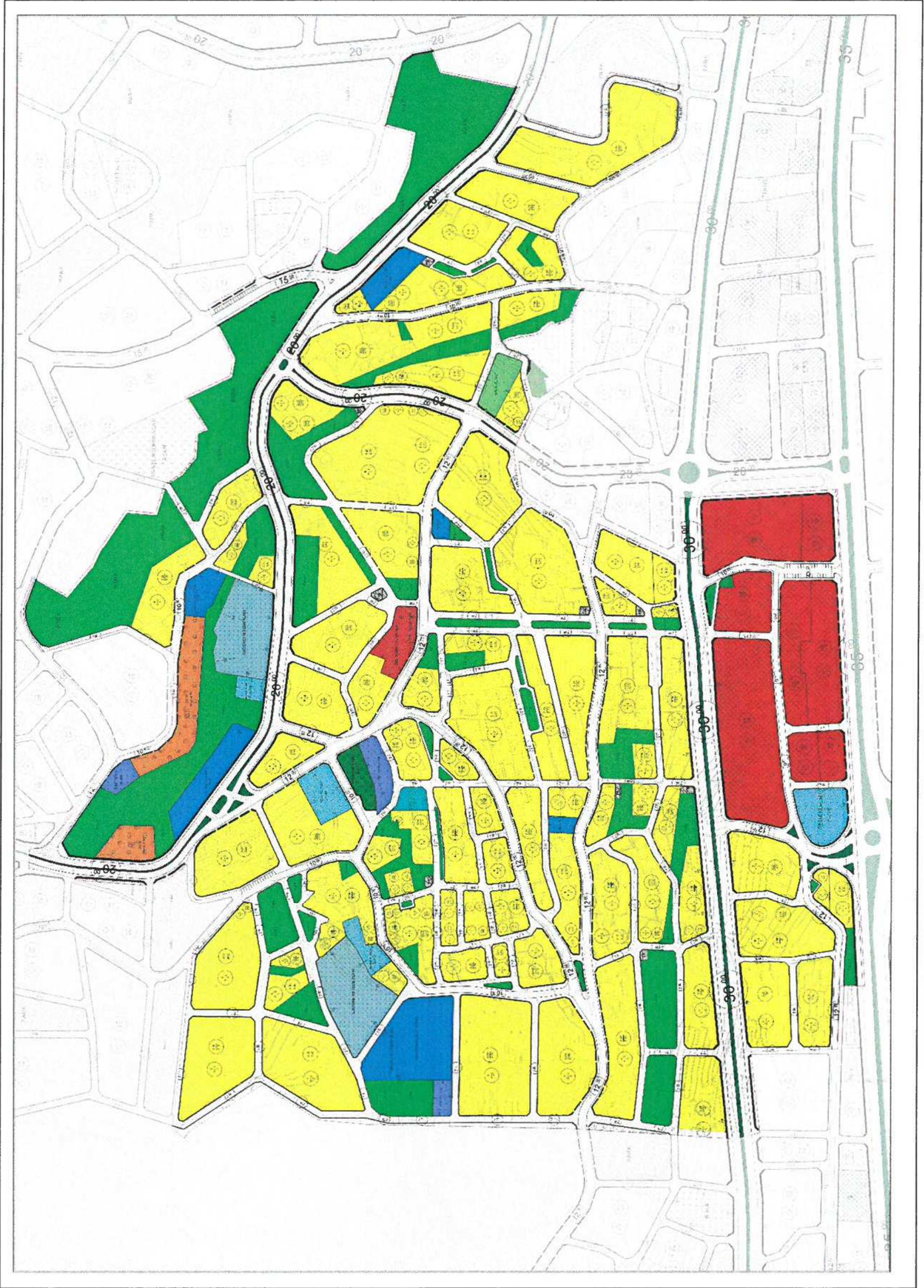
- 11- Onaylı planda Özel Yurt Alanı olarak planlı özel mülkiyete konu parselde yurt alanı yapılmasından vaz geçilmesinden dolayı konut alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 12- Davaya konu parsellerin düzenlenmesi amacıyla, planlama alanının batı kesimlerinde konut adalarında revizyonlara gidilmiştir ve parsel maliklerini bir araya toparlayıcı nitelikli konut adaları oluşturulmuştur. Hisseli olarak tüm parsellere dağınık durumdaki hisselerin bir bölgeye toparlanabilmesi amacıyla konut adalarına çıkan hisse oranlarında yol ve park alanları planlanmıştır.
- 13- 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.
- 14- Onaylı planda yer alan enerji nakil hattı ve enerji nakil hattı koruma kuşağı alınan kurum görüşleri neticesinde revize edilmiş doğu-batı istikametindeki hat plandan kaldırılmış diğer hatlar ise korunmuştur.
- 15- Planlama alanında ruhsatsız olarak büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamış olan adalarda mülkiyet problemlerini çözmek amacıyla (hisseli yapının ortadan kaldırılması) yapılaşmaların olduğu adalarda minimum parsel büyüklüğünü 400 m<sup>2</sup>'ye düşürülmesine yönelik adalara " \* " sembolü konulmuş ve plan notu eklenmiştir.
- 16- Ada içerisinde iki farklı yapılaşma koşulunun varlığı ve bu yapılaşma koşulları birbirinden ada ayırım çizgisi ile ayrılıyor olması, ada ayırım çizgisinin ise parselleri bölmesi nedeniyle ada içerisinde yapılaşma koşulları aynen korunarak emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) parsel içerisine yazılarak plan değişikliği yapılmıştır.
- 17- Planlama alanı içerisinde yer alan sağlık tesis alanı yatırım maliyetlerinin eğimden dolayı yüksek olması ve ulaşım zorluğu nedeniyle, yatırım maliyeti açısından daha düşük ve erişilebilirliği daha yüksek bir alana 30 metrelik yol kenarın taşınarak plan değişikliği yapılmıştır.

Bunlara ek olarak ise alan bütününde uygulamada problem oluşturabilecek sorunların giderilmesi alan dengesinin sağlanabilmesi adına park alanı, yol, konut alanlarında küçük ölçekte değişiklikler yapılmıştır. Planlama sonrasında konut alanlarında yalnızca özel öğrenci yurdu alanı olarak planlı parselin konut alanı olarak plan değişikliği yapılmasından kaynaklı bir konut artışı olmuş ve bunun dışında konut alanlarında ve inşaat alanlarında (emsale konu) artış yapılmamıştır. Artan konut alanı ile (yaklaşık 2471 m<sup>2</sup>) oluşan ilave nüfusa karşılık park alanında artış yapılmış park alanında toplamda 3253 m<sup>2</sup> artış sağlanmıştır. Onaylı uygulama imar planı ile teklif uygulama imar planına ilişkin alan dağılımları aşağıda verilmektedir.

**Tablo: Onaylı Uygulama İmar Planı Ve Teklif Uygulama İmar Planı Alan Dağılımları**

| Mekânsal Kullanımlar   |      | Onaylı Uygulama İmar Planı | Teklif Uygulama İmar Planı |
|------------------------|------|----------------------------|----------------------------|
| Konut Alanı            | 0.40 | 38418                      | 41145                      |
| Konut Alanı            | 0.75 | 220930                     | 217726                     |
| Konut Alanı            | 1.00 | 37344                      | 42939                      |
| Konut Alanı            | 1.25 | 1456                       | 1456                       |
| Konut+Ticaret Alanı    | 1.00 | 32047                      | 29269                      |
| Konut+Ticaret Alanı    | 1.25 | 10316                      | 10448                      |
| Günübirlik Tesis Alanı |      | 6937                       | 6931                       |
| İlköğretim Tesis Alanı |      | 12182                      | 12183                      |
| Resmi Kurum Alanı      |      | 7630                       | 7629                       |
| Belediye Hizmet Alanı  |      | 16455                      | 16456                      |
| Özel Yurt Alanı        |      | 2471                       | 0                          |
| Dini tesis alanı       |      | 2660                       | 2659                       |
| Sağlık Tesis Alanı     |      | 856                        | 856                        |
| Kültürel Tesis Alanı   |      | 849                        | 848                        |
| Ağaçlandırılacak Alan  |      | 1672                       | 1645                       |
| Spor Alanı             |      | 1874                       | 1874                       |
| Park Alanı             |      | 100934                     | 104187                     |
| Trafo Alanı            |      | 1089                       | 1088                       |
| Yol                    |      | 177400                     | 174179                     |
| <b>Toplam Alan</b>     |      | <b>673517</b>              | <b>673517</b>              |





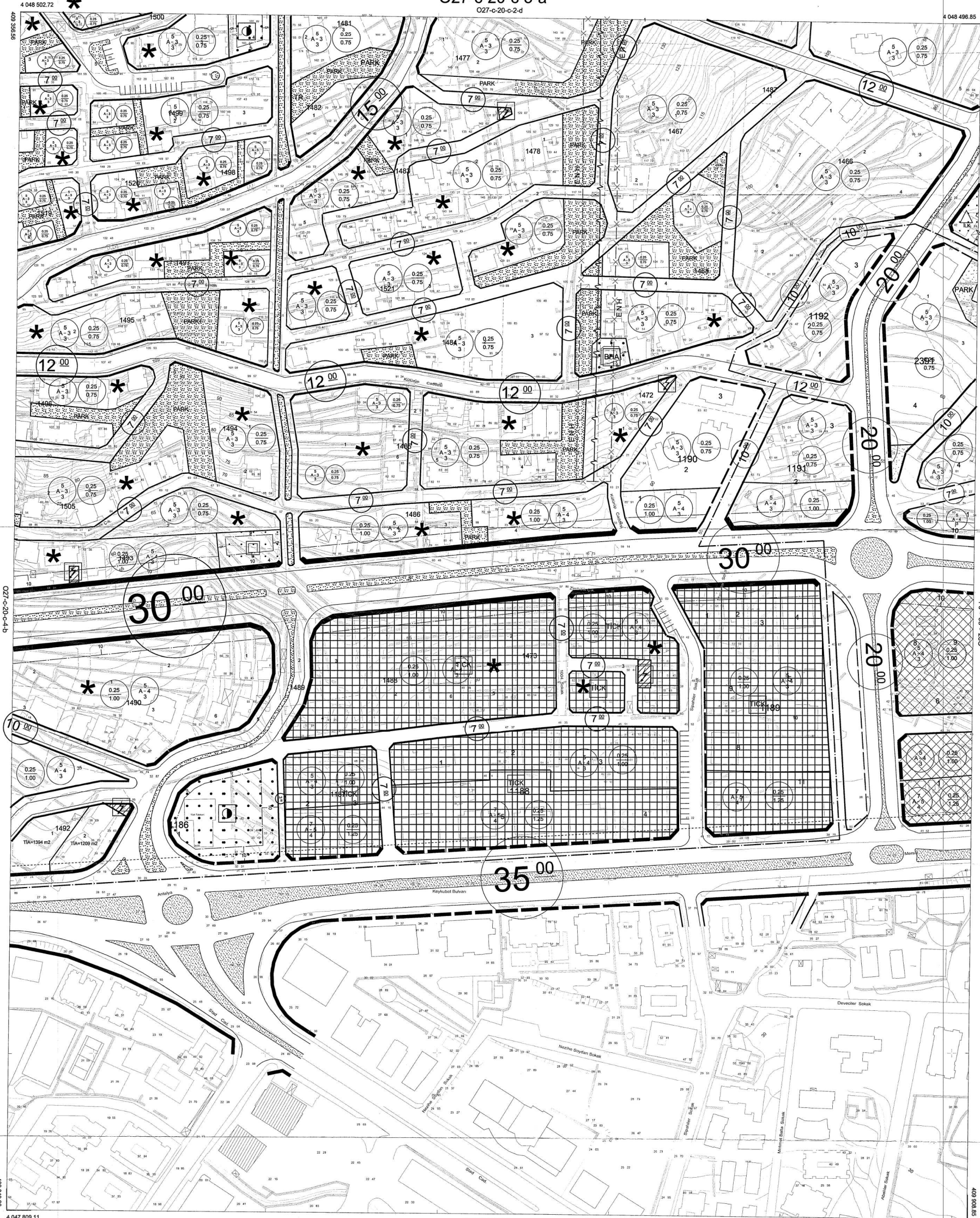
Şekil 3. Onaylı Uygulama İmar Planı Örneği







O27-c-20-c-3-a



*Ziya Sönmez*  
Ziya SÖNMEZ  
Harita Müh.  
Proje Müdürü

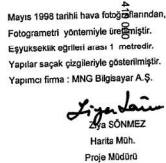
O27-c-20-c-3-d

Prof. Dr. Şenol KUŞÇU  
ZKÜ Müh. Fakültesi Öğretim Üy.

ONAY  
Av. Hasan SİPAHIOĞLU  
Belediye Başkan:



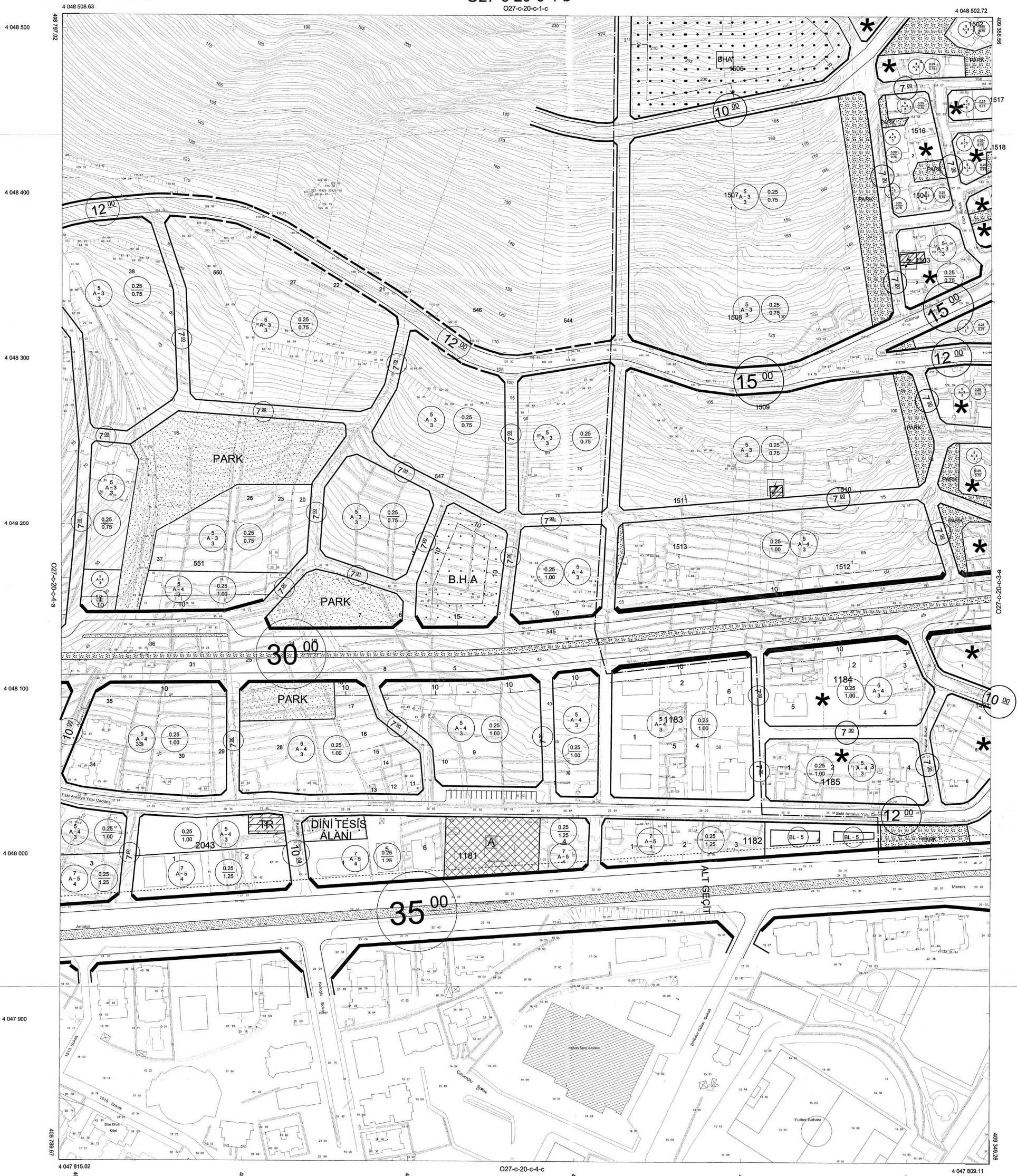
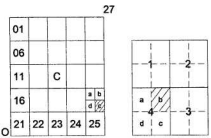
ALANYA  
(ANTALYA)





(ANTALYA)

ALANYA  
(ANTALYA)



Mayıs 1995 tarihli hava fotoğraflarından.  
Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.  
Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir.  
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

*Ziya Sönmez*  
Ziya SÖNMEZ  
Harita Müh.  
Proje Müdürü

1/1000

Alanya Belediyesi tarafından yaptırılan 1:1000 ölçekli bu fotogrametrik sayısal halihazır haritada:

**KONTROL**

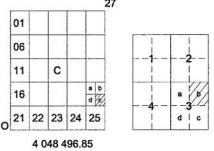
Prof. Dr. Şenol KUŞÇU  
ZKÜ Müh. Fakültesi Öğretim Üy.

**İNCELEME**  
Harita ve Kadastro  
Teknikeri  
ALBİS Koordinatörü

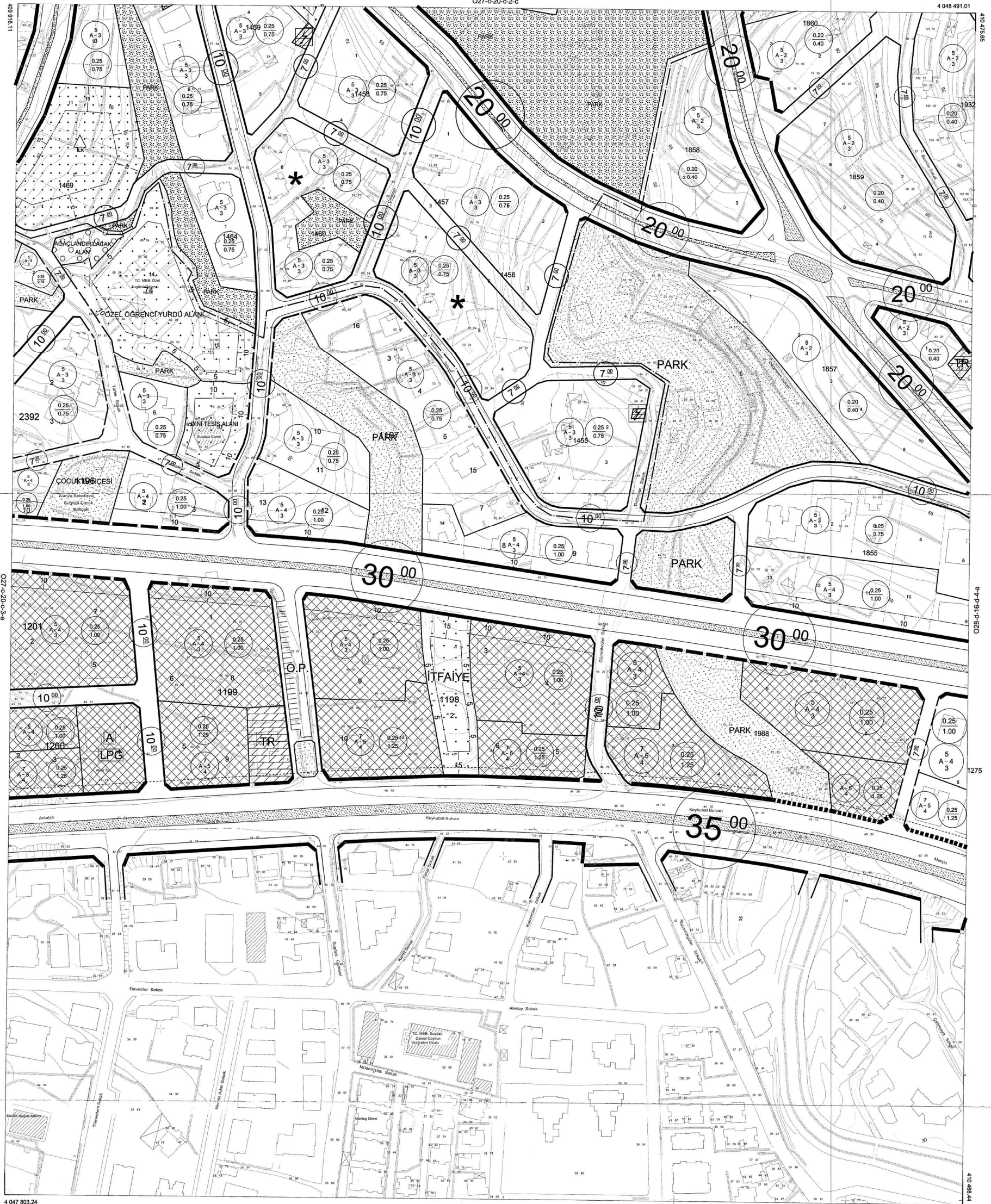
ONAY  
Av. Hasan SİPAHİOĞLU  
Belediye Başkanı:

1 / 199





ALANYA  
(ANTALYA)  
O27-c-20-c-3-b  
O27-c-20-c-2-c



Mayıs 1998 tarihli hava fotoğrafları ile  
Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.  
Eğiklik eğrileri arası 1 metredir.  
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

*Signature*  
Ziya SONMEZ  
Harita Müh.  
Proje Müdürü

O27-c-20-c-3-c  
4 048 400  
1/1000

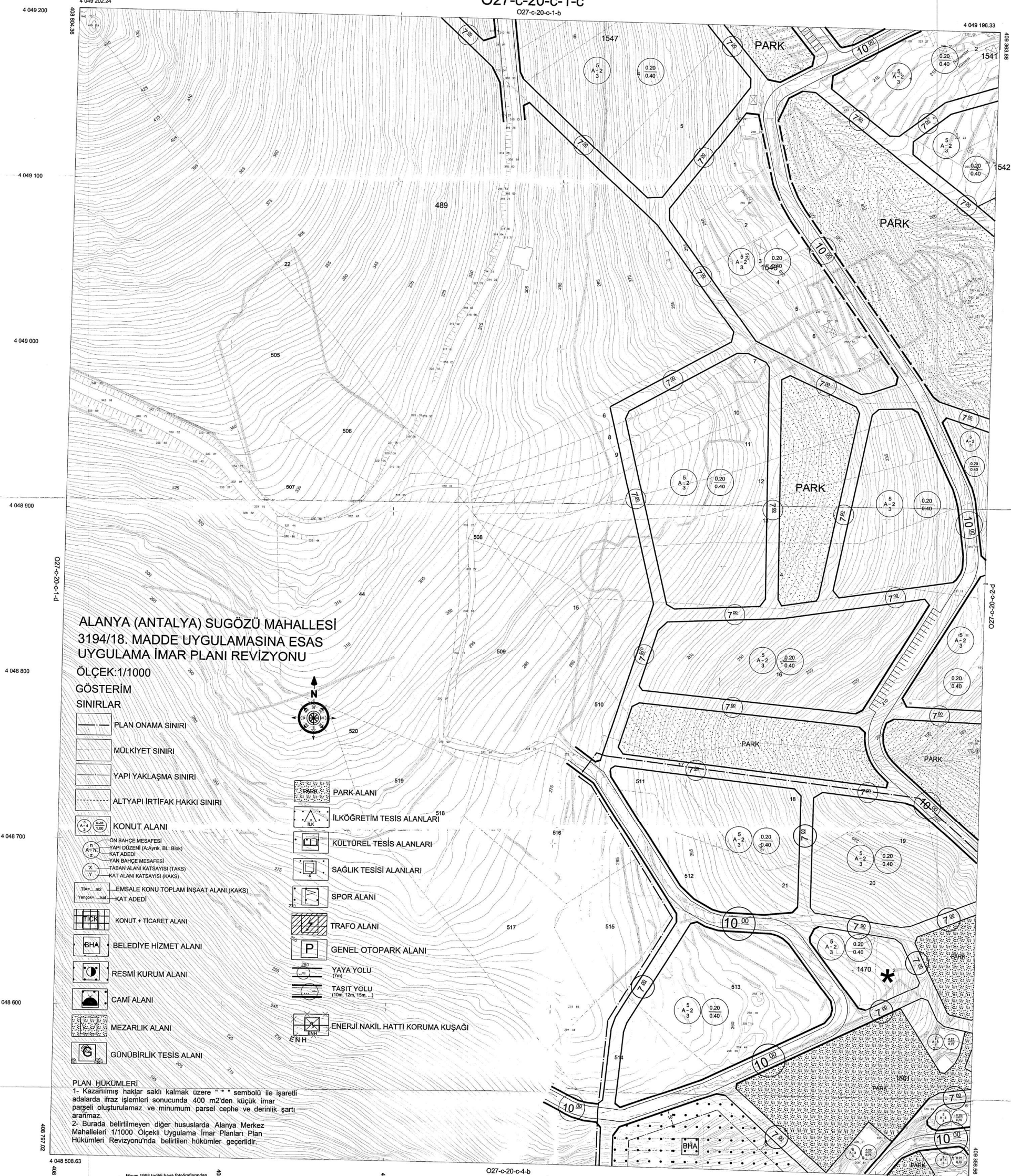
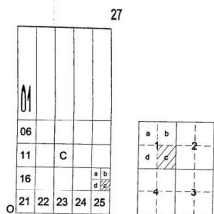
Alanya Belediyesi tarafından yaptırılan 1:1000 ölçekli bu fotogrametrik sayısal halihazır haritada:

*Signature*  
KONTROL  
Prof. Dr. Genel KÜŞÇÜ  
ZKİ Müh. Fakültesi Öğretim Üy.

*Signature*  
Y. Yılmaz MUCİ  
Harita ve Kadastro  
Teknikeri  
ALBİS Koordinatörü

ONAY  
Ali Hakan SİPAHIOĞLU  
Belediye Başkanı





Mayıs 1998 tarihli hava fotoğraflarından,  
Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.  
Eşyükselik eğrileri arası 1 metredir.  
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

*Ziya Sönmez*  
Ziya SÖNMEZ  
Harita Müh.  
Proje Müdürü

1/1000

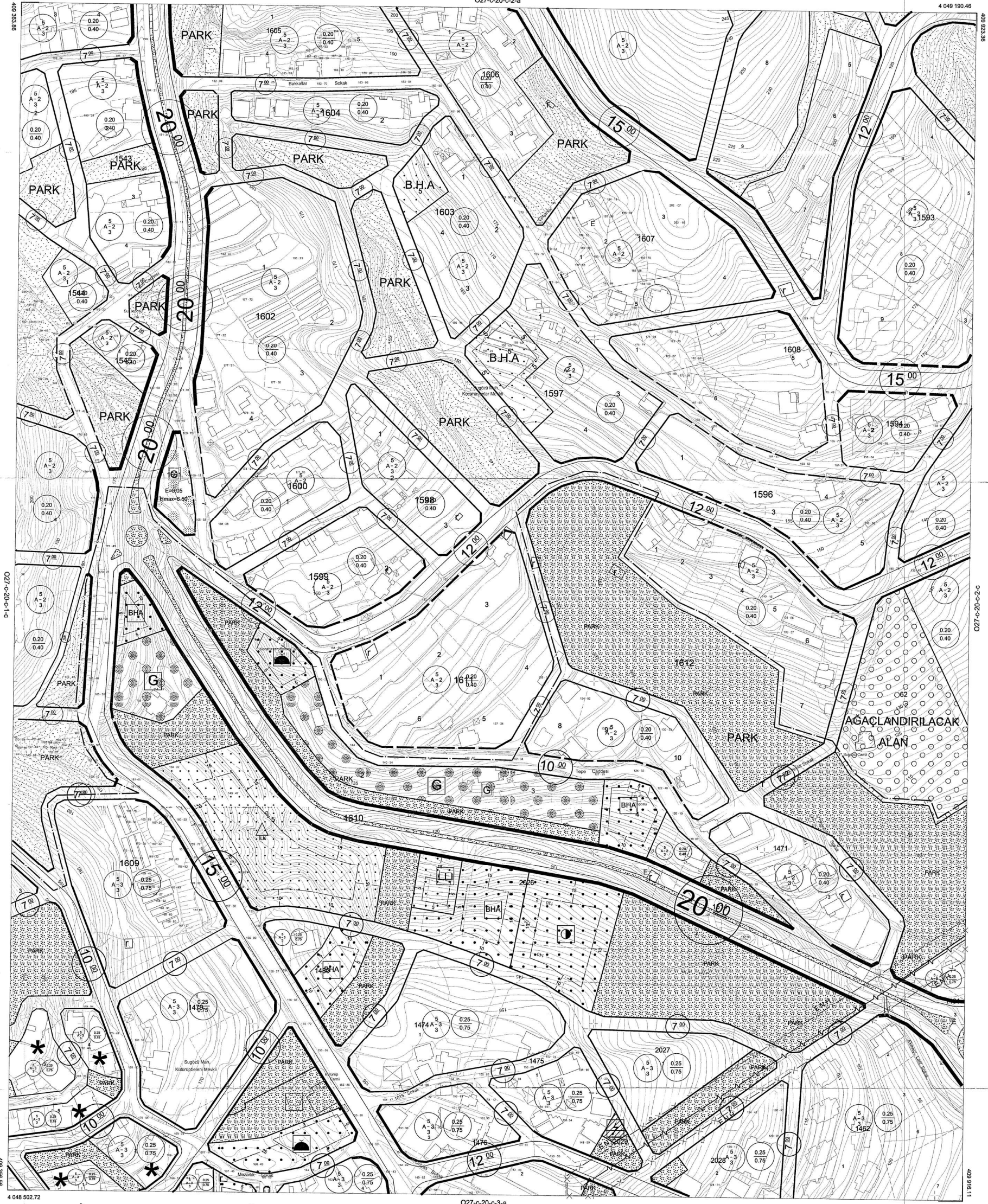
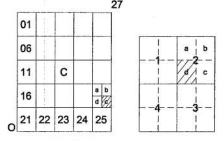
Alanya Belediyesi tarafından yaptırılan 1:1000 ölçekli bu fotogrametrik sayısal halihazır haritada:

Prof. Dr. Şenol KÜŞÇU  
ZKÜ Müh. Fakültesi Öğretim Üy.

ONAY  
Av. Hasan SİPAHIOĞLU  
Belediye Başkanı



ALANYA  
(ANTALYA)  
027-c-20-c-2-d  
027-c-20-c-2-a



Mayıs 1998 tarihli hava fotoğraflarından,  
Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.  
Epyükseklik eğimleri arası 1 metredir.  
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.  
Yapımcı firma : MNG Bilgisayar A.Ş.

*Sönmez*  
Harita Müh.  
Proje Müdürü

1/1000

Alanya Belediyesi tarafından yaptırılan 1:1000 ölçekli bu fotogrametrik sayısal halihazır haritada:

*Y. K. K. K.*  
KONTROL  
Prof. Dr. Senol KÜŞÇÜ  
ZKİ Müh. Fakültesi Öğretim Üy.

*Y. K. K. K.*  
İNCELEME  
Y. K. K. K.  
Harita ve Kadastro  
Teknikleri  
ALRS Koordinatörü

ONAY  
Av. Hasan SPİRİDOĞLU  
Belediye Başkanı