



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 85. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Sugözü Mahallesi 3194/18. madde uygulamasına esas 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Sugözü Mahallesi 3194/18. madde uygulamasına esas 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, Mahkeme kararları doğrultusunda yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SUGÖZÜ MAH.

ADAPARSEL NO: 70,3 HA

PAFTA NO: O27-C-20-C

ÖLÇEK: 1/5000

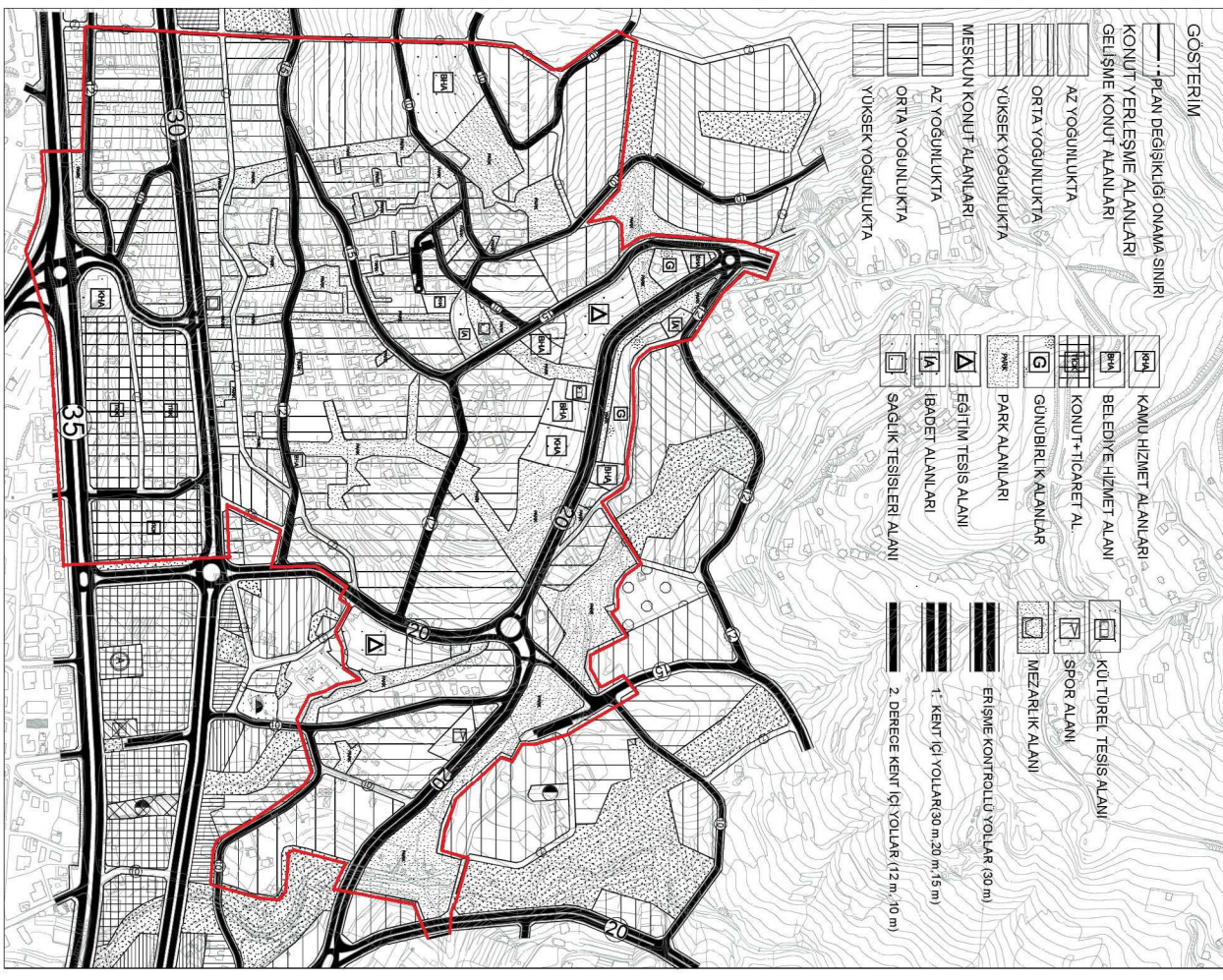
MEVCUT PLAN



SUGÖZÜ MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU



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 Mahallesinde bulunmaktadır. Planlama alanı çevre yolu kuzeyinde yaklaşık 70,3 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır.

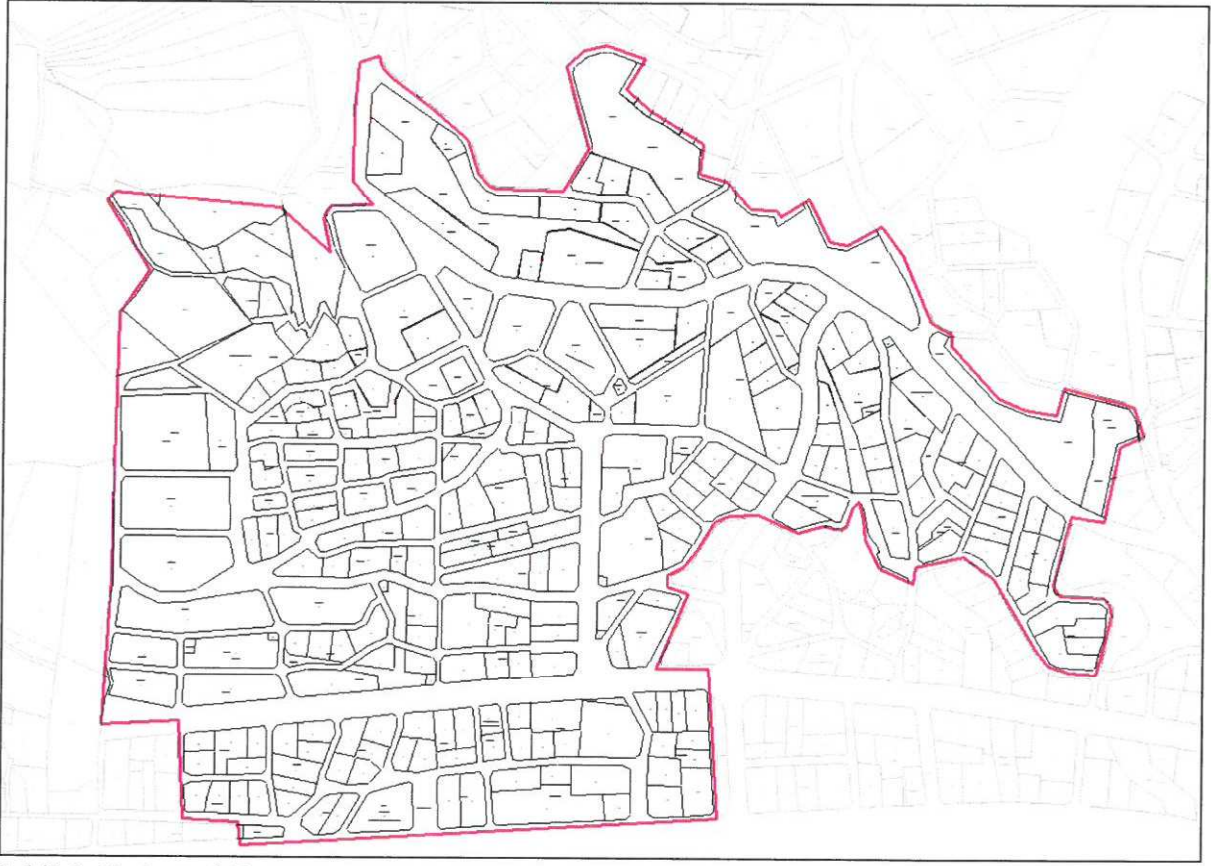
Güneyinde Alanya D-400 Karayolu, kuzeyinde Alanya Tepe Mahallesi ve mahalleye giden 20 m'lik imar yolu, batısında Hacımehmetli Mahalle sınırları ve doğusunda ise konut alanları ile sınırlanmaktadır. Mahalle bütününde 3194 /18. Madde uygulamaları tamamlanarak kadastral parseller imar parsellerine dönüşmüştür 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

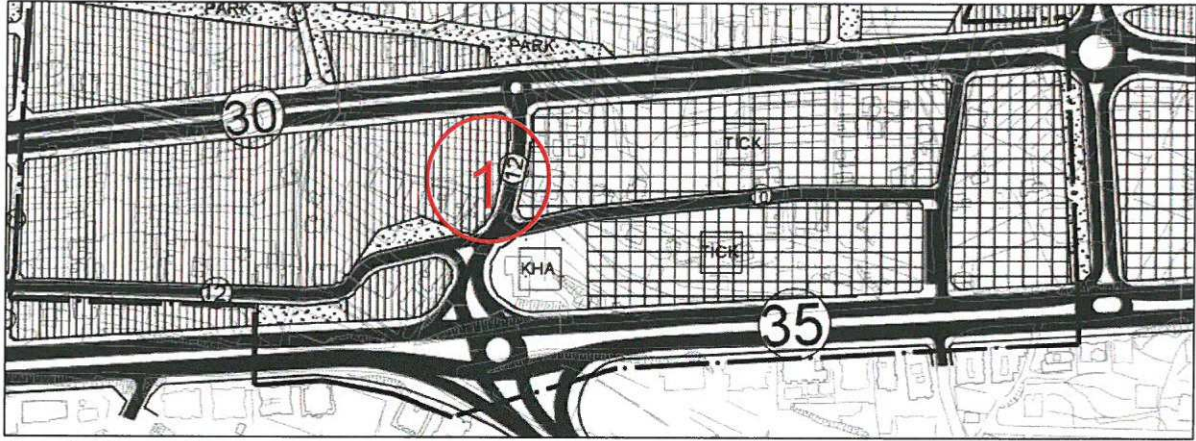
4. PLANLAMA KARARLARI

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

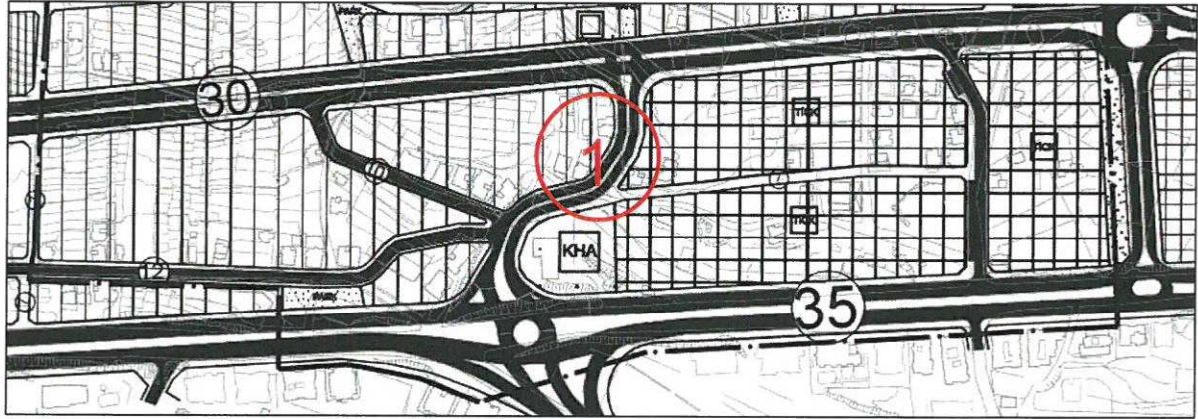
Uygulama imar planına bağlı olarak yapılan nazım imar planı değişikliğinde: Mahkeme kararları incelenmiş, uygulamadaki eksiklikler tespit edilmiş, uygulamaya esas olacak değişiklikler tamamlanmış ve bu değişikliklerden nazım imar planı planını etkileyen

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.



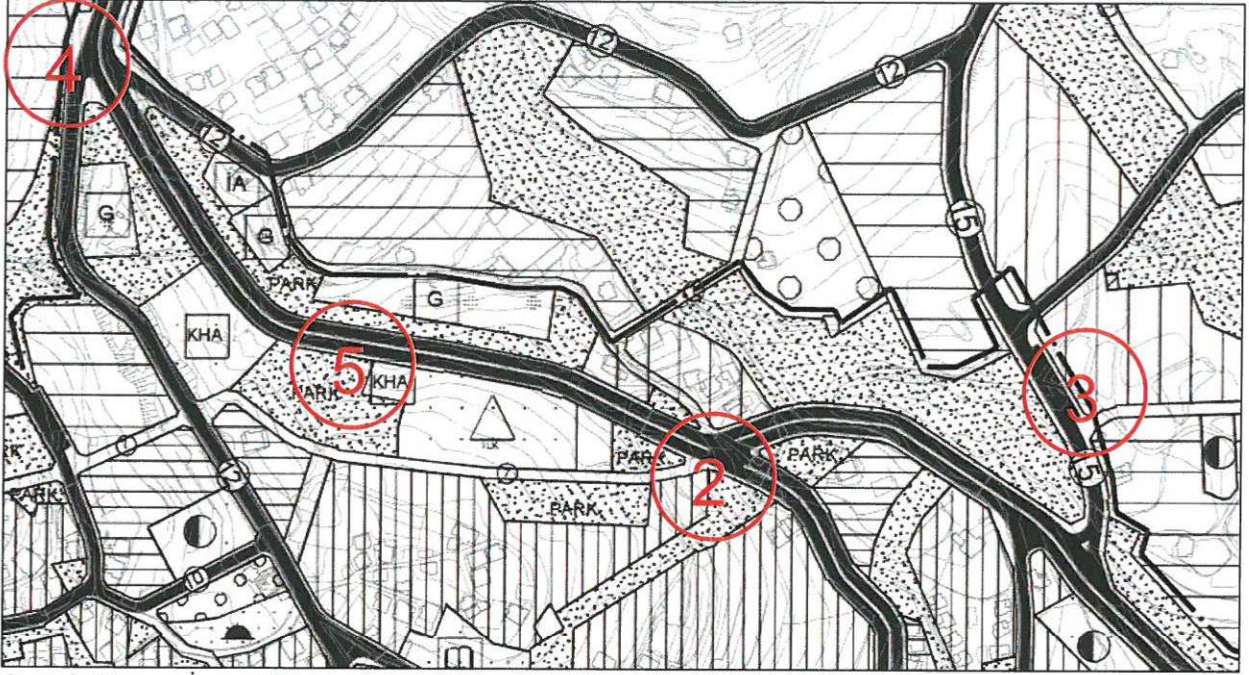
Onaylı Nazım İmar Planı



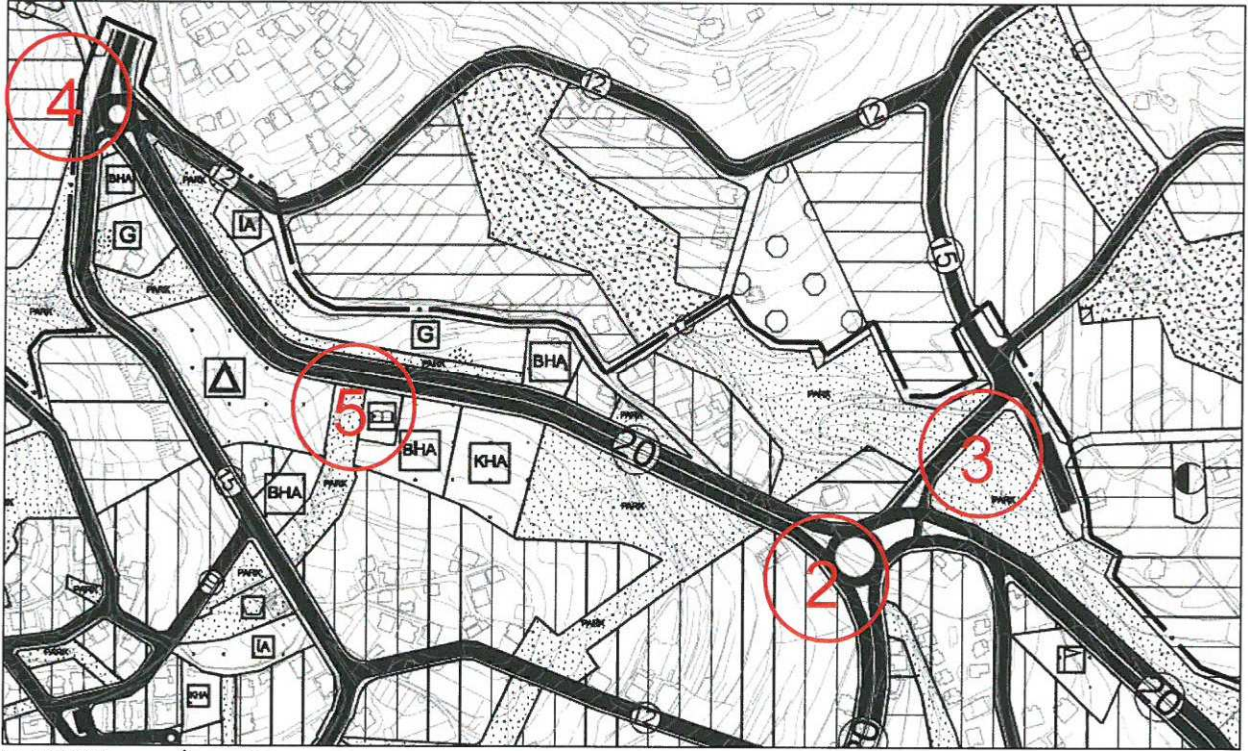
Teklif Nazım İmar Planı

- 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.



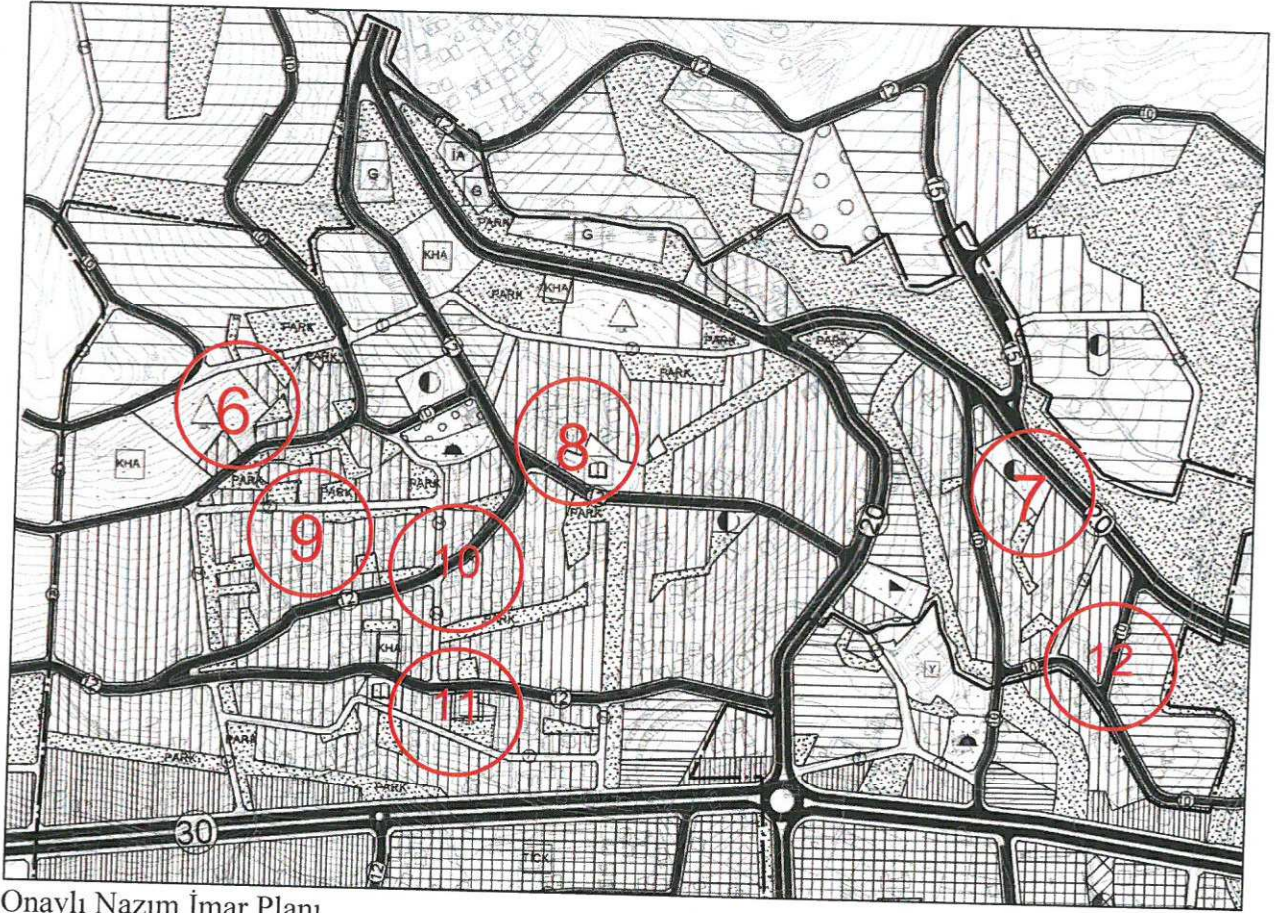
Onaylı Nazım İmar Planı



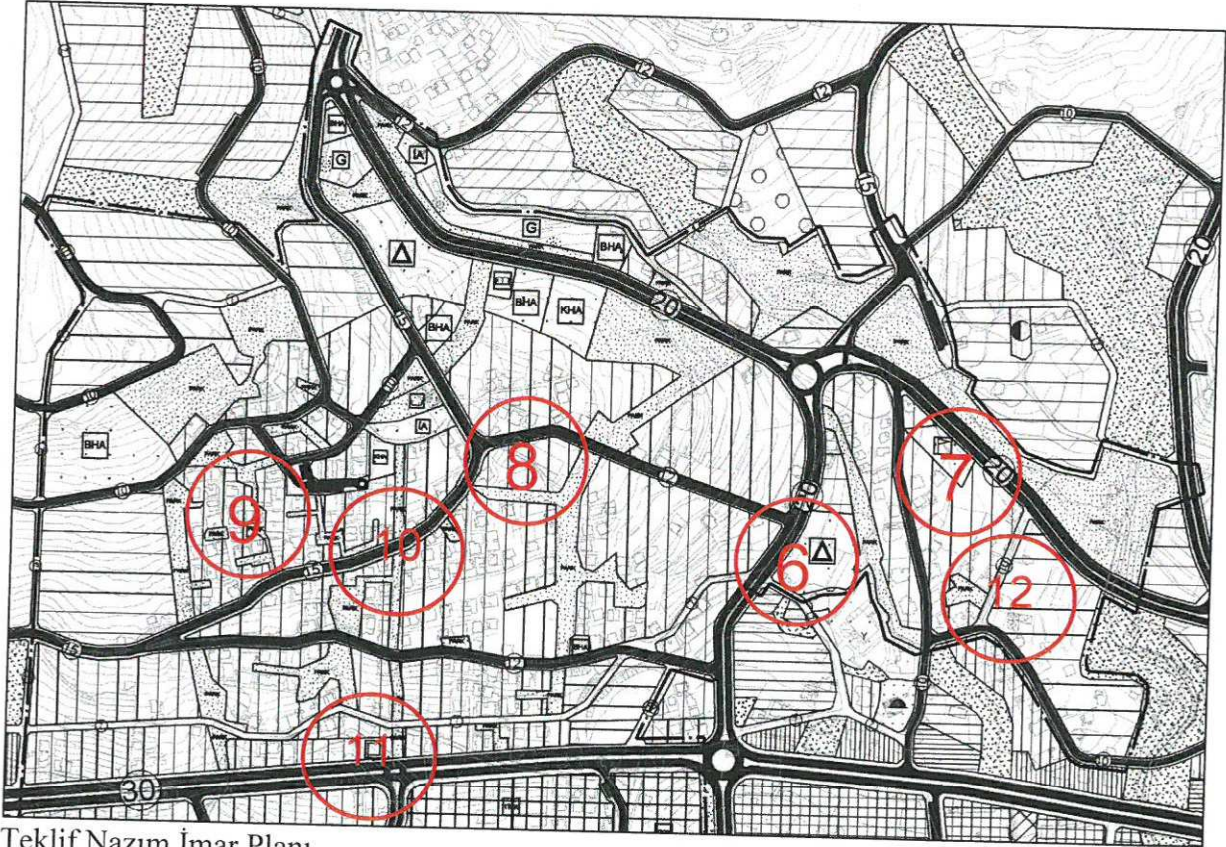
Teklif Nazım İmar Planı

- 6- Planlama alanın kuzeybatısında yer alan eğitim alanı eğimden 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 eğimden 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

ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ SUGÖZÜ MAH.

ADAPARSEL NO: 70.3 HA

PAFTA NO:027-C-20-C

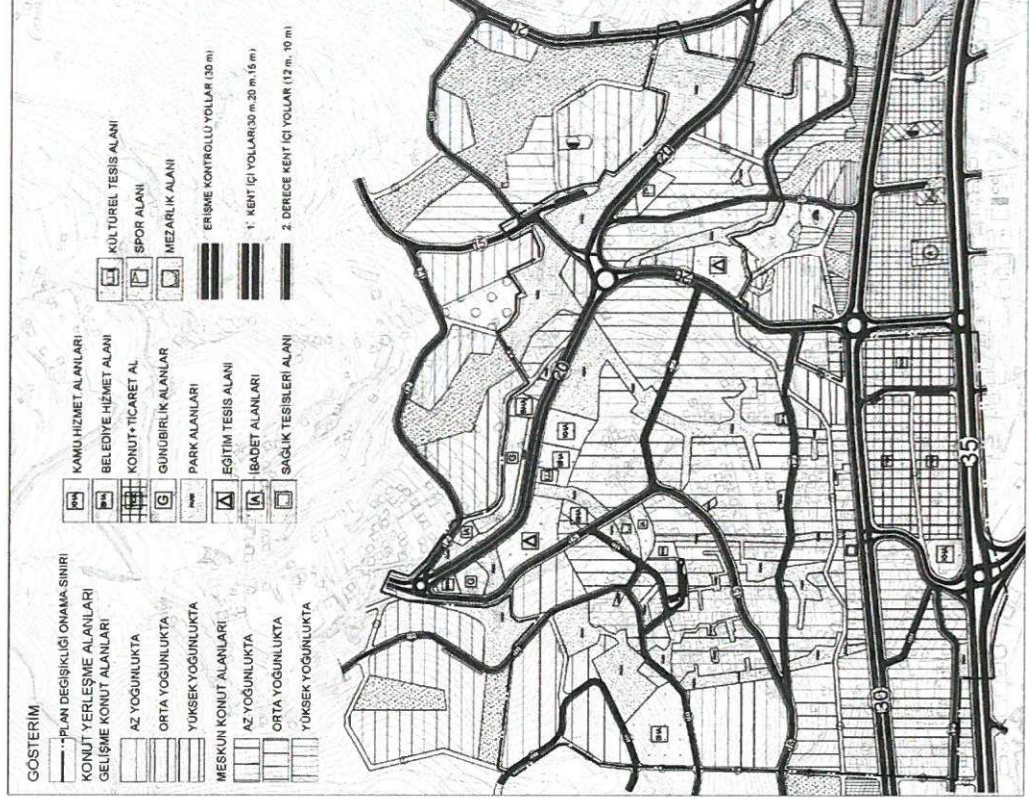
ÖLÇEK: 1/5000

MEVCUT PLAN



SUGÖZÜ MAHALLESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI	KAMU HİZMET ALANLARI
KONUT YERLEŞME ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI
GELİŞME KONUT ALANLARI	KONUT+TİCARET AL
AZ YOĞUNLUKTA	GÜNÜBÜRLÜK ALANLAR
ORTA YOĞUNLUKTA	PARK ALANLARI
YÜKSEK YOĞUNLUKTA	EĞİTİM TESİS ALANI
MESKUN KONUT ALANLARI	İBADET ALANLARI
AZ YOĞUNLUKTA	SAGLIK TESİSLERİ ALANI
ORTA YOĞUNLUKTA	
YÜKSEK YOĞUNLUKTA	

KÜLTÜREL TESİS ALANI	ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR (30 m)
SPOR ALANI	1. KENT İÇİ YOLLAR (30 m, 20 m, 15 m)
MEZARLIK ALANI	2. DERECE KENT İÇİ YOLLAR (12 m, 10 m)

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

Özcan SARUHAN

Şehir ve Bölge Planları

Kadipaşa Mah. 105. ALAN

Dışişleri Bakanlığı

Dışişleri Bakanlığı

Dışişleri Bakanlığı

Dışişleri Bakanlığı

Planevi Şehircilik

Planlama Ltd. Şti.

TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI

Büro Tescil No: 06 40179

Menzil Sokak No: 72 1

06690 06 401790 ANKARA

tel: 0312 426 82 25 - 427 54 00

e-mail: planevi@planevi.com.tr

İhtis. No: 730 004 2215

Ticaret Sicil No: 83758

SEYDİHAN ÇAMUR

Şehir Plancısı SPO 550

ODTÜ 1986 23004