



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 86. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 3194/18. Madde uygulamasına esas 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye Meclisinin 07.11.2017 tarih ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan, Sugözü Mahallesi 3194/18. Madde uygulamasına esas 1/1000 ölçekli uygulama 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

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 İlçesi 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

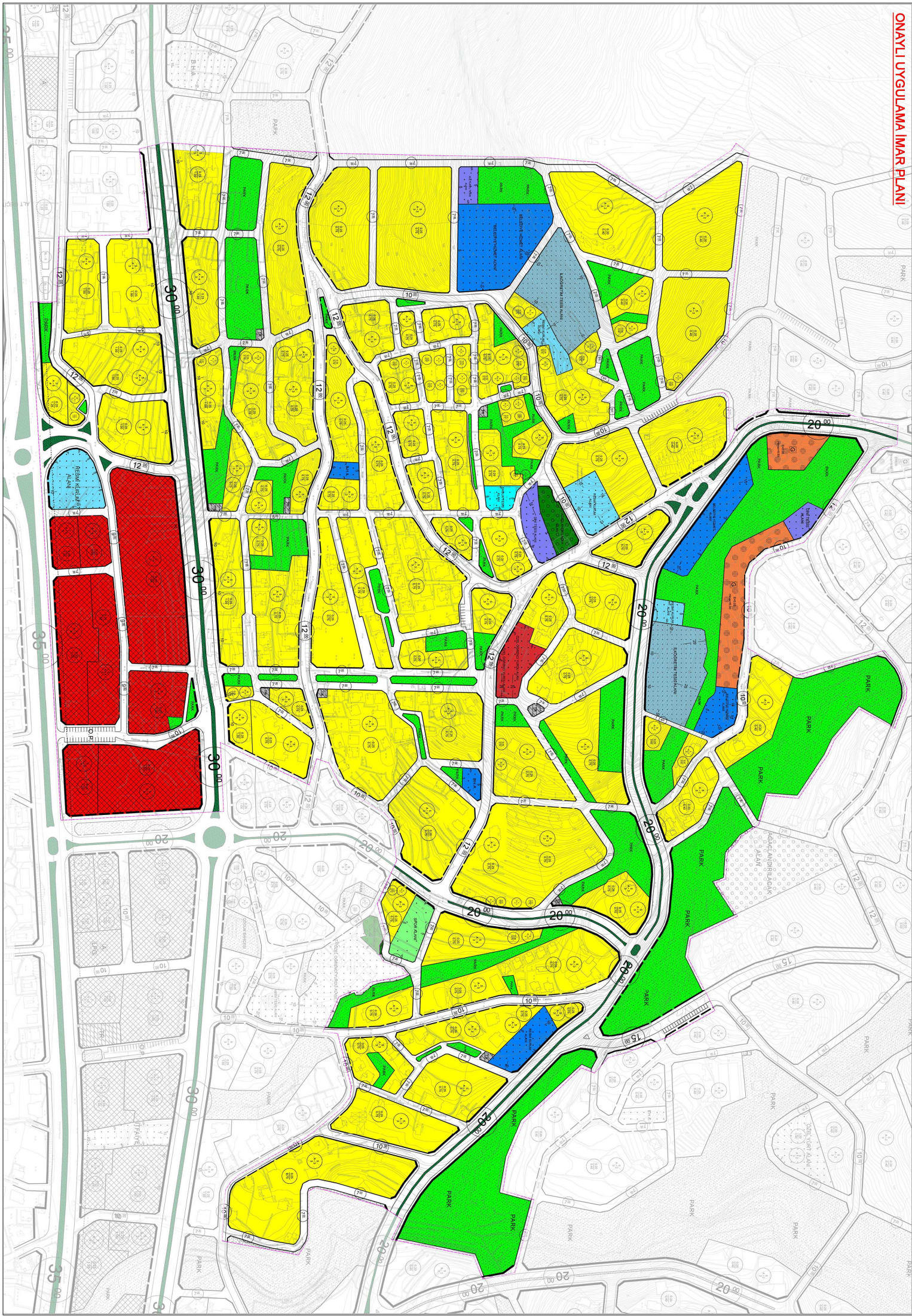
kayıtları yapılarak tasamın sunulmuştur.

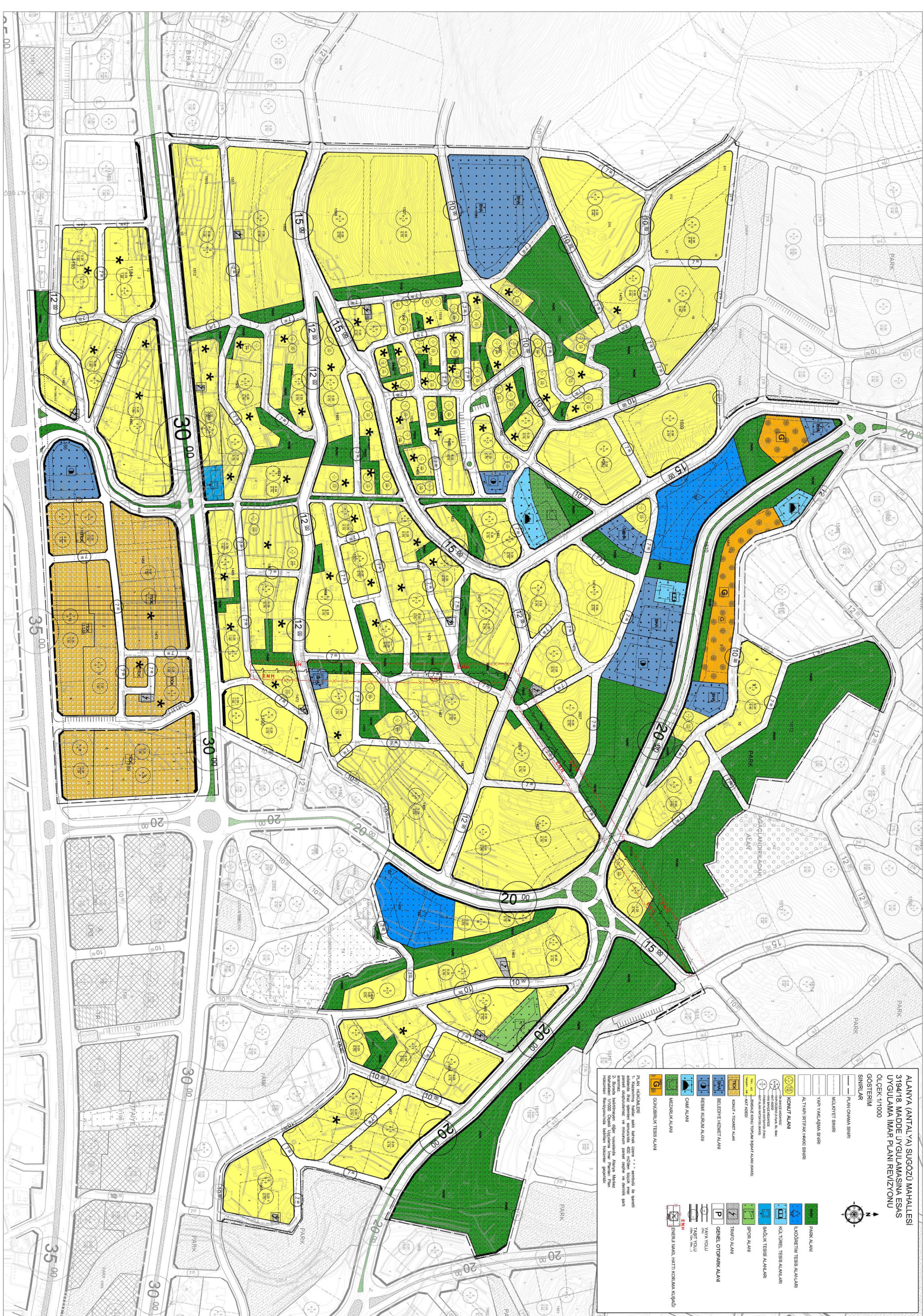
Hasan ERDOĞAN
Belediye Başkan Yrd.

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 Fotoğrafı

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.

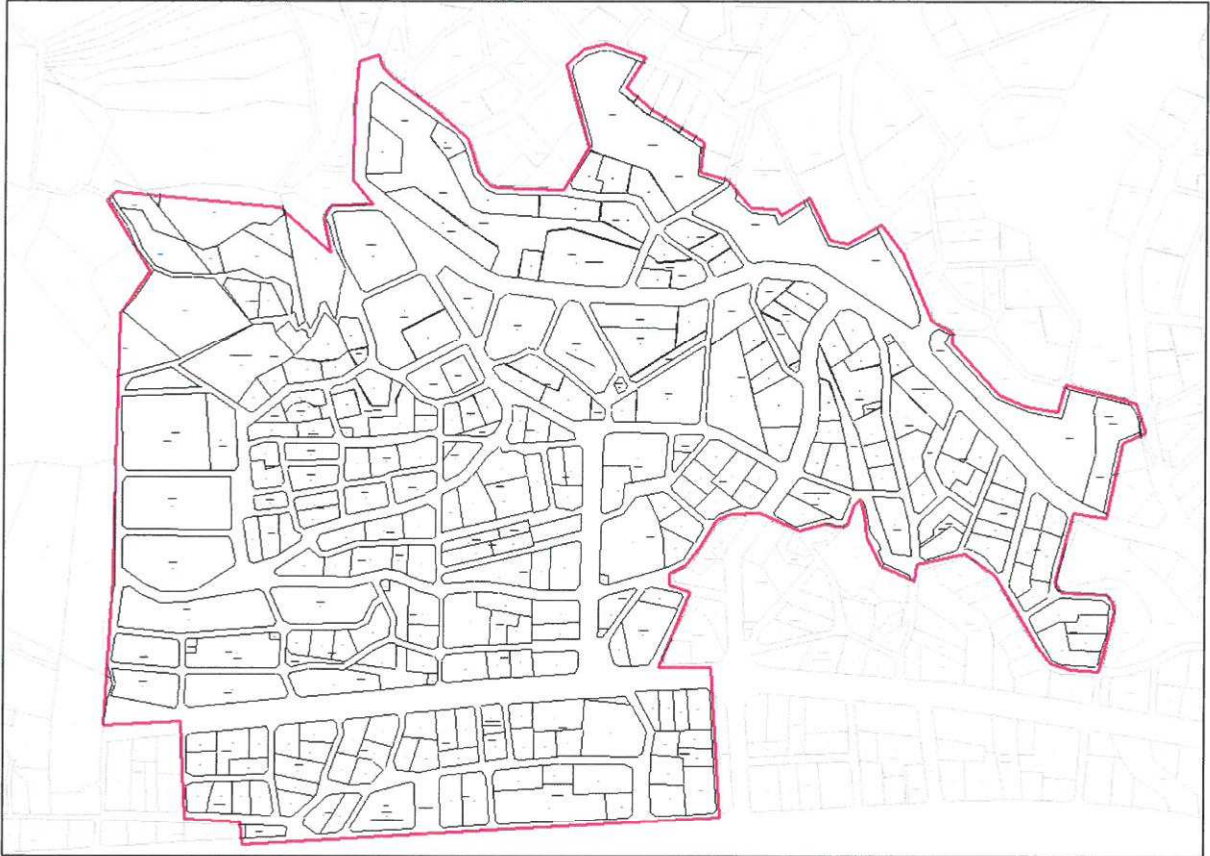
Güneyinde Alanya D-400 Karayolu, kuzeyinde Alanya Tepe Mahallesi ve mahalleye giden 20 m'lik imar yolu, batısında Hacımehmetli Mahalle sınırları ve doğusunda ise konut alanları ile sınırlanmaktadır. Mahalle bütününde 3194 /18. Madde uygulamaları tamamlanarak kadastral parseller imar parsellerine dönüşmüştür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

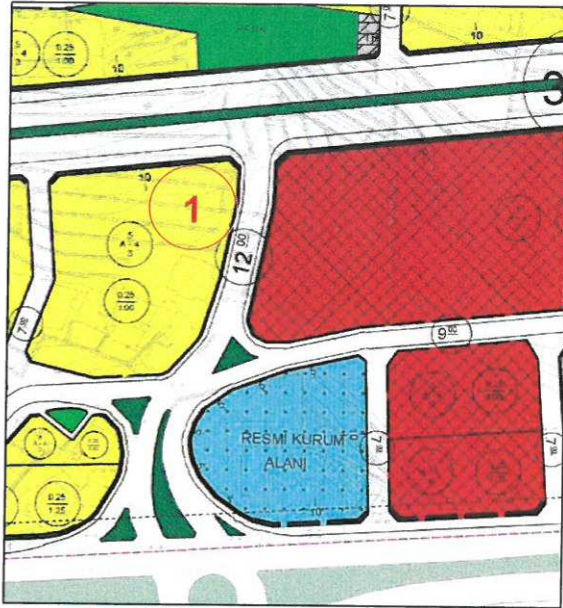


Şekil 2. Kadastral Durum

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 oluşturmaları) amacıyla 20 metre olarak önerilen yolun doğusunda ve batısında yer alan adaların formlarında değişiklikler yapılmıştır.

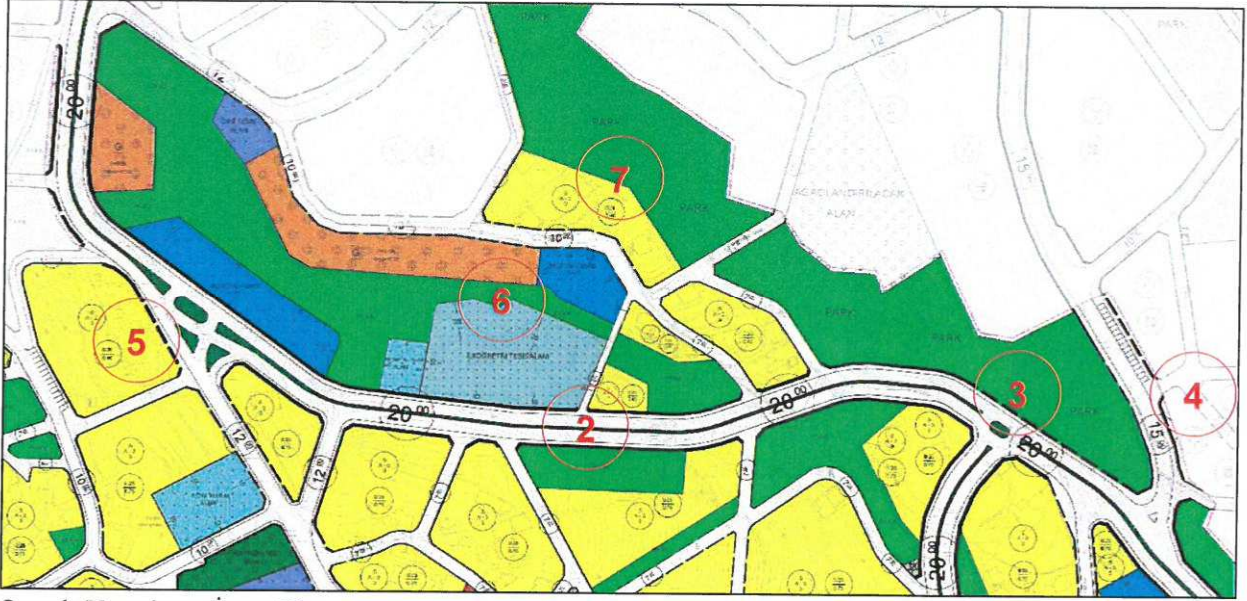


Onaylı Uygulama İmar Plan

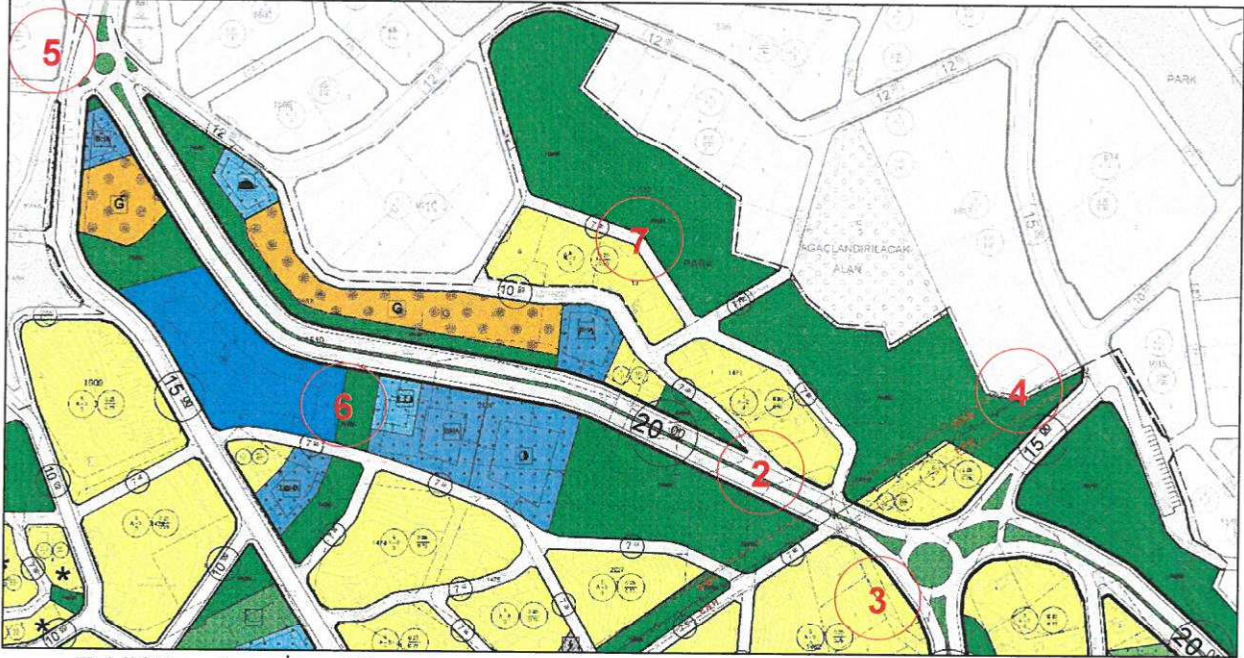


Teklif Uygulama İmar Planı

- 2- Planlama alanının kuzeyinde yer alan 20 metre genişliğindeki taşıt aksı, planlı olduğu şekli ile açılması mümkün olmadığından belediyesi tarafından bölgenin de ulaşım ihtiyacının giderilmesi amacıyla, 2013 yılı öncesi yaklaşık 20 m kuzeyinde açılmış ve fiili olarak kullanılmaktadır. Yapılan plan çalışmasında söz konusu yol fiili durumuna uygun olarak revize edilmiş, 20 m kuzeyinde yeniden planlanmıştır.
- 3- 20 metrelik yolun kuzeye kaydırılması ile söz konusu yolun doğusunda yer alan 20 metrelik yolların bağlandığı bölgede kavşak düzenlemesi yapılmıştır.
- 4- 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.
- 5- Planlama Alanın kuzey sınırında 20 metrelik yol ile 12 metreden 15 metreye çıkartılan taşıt yolunun kesişim noktasında kavşak düzenlemesi yapılarak onaylı planda güneyde yer alan kavşak düzenlemesi kuzeye kaydırılarak yeniden planlanmıştır.
- 6- 20 metrelik yolun fiili kullanımına uygun olarak bulunduğu alanda planlanması ile donatı alanları 20 metrelik yol çevresinde yeniden düzenlenmiştir. 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 parçalı resmi kurum alanları bir bölgede toplanmış ve bölgede mahalle ölçeğinde bir alt merkez oluşturulması amaçlanmıştır. Bölgede günübirlik alan planlı parsellerin varlığı, donatı alanlarının bölgede bir bütün olarak ele alınması ve park alanları ile bölgenin sosyal, kültürel ve ticari bir alt merkez olarak planlama alanına ve çevresine hizmet etmesi amaçlanmıştır. 20 metrelik yolun kuzey cephesi yaklaşık 9 metre eninde park alanı (yaya aksı- yeşil aks) olarak planlanmış ve günübirlik alanlar parkın kuzeyinde konumlanmıştır. 20 metrelik yolun güney cephesinde ki donatı alanlarında ise 20 metrelik yoldan 15 metre yapı yaklaşım sınırı tanımlanmış bu sayede taşıt ve yaya koridorunun geniş kalması amaçlanmıştır.
- 7- Onaylı planda güneydeki park alanı ile konut alanı arasında planlanmış olan 7 metrelik yolun devamlılığının sağlanması ve farklı kullanımların birbirinden ayrılabilmesi açısından konut alanı ile park alanı arasında ayırıcı nitelikte 7 metrelik yaya yolu planlanmıştır.

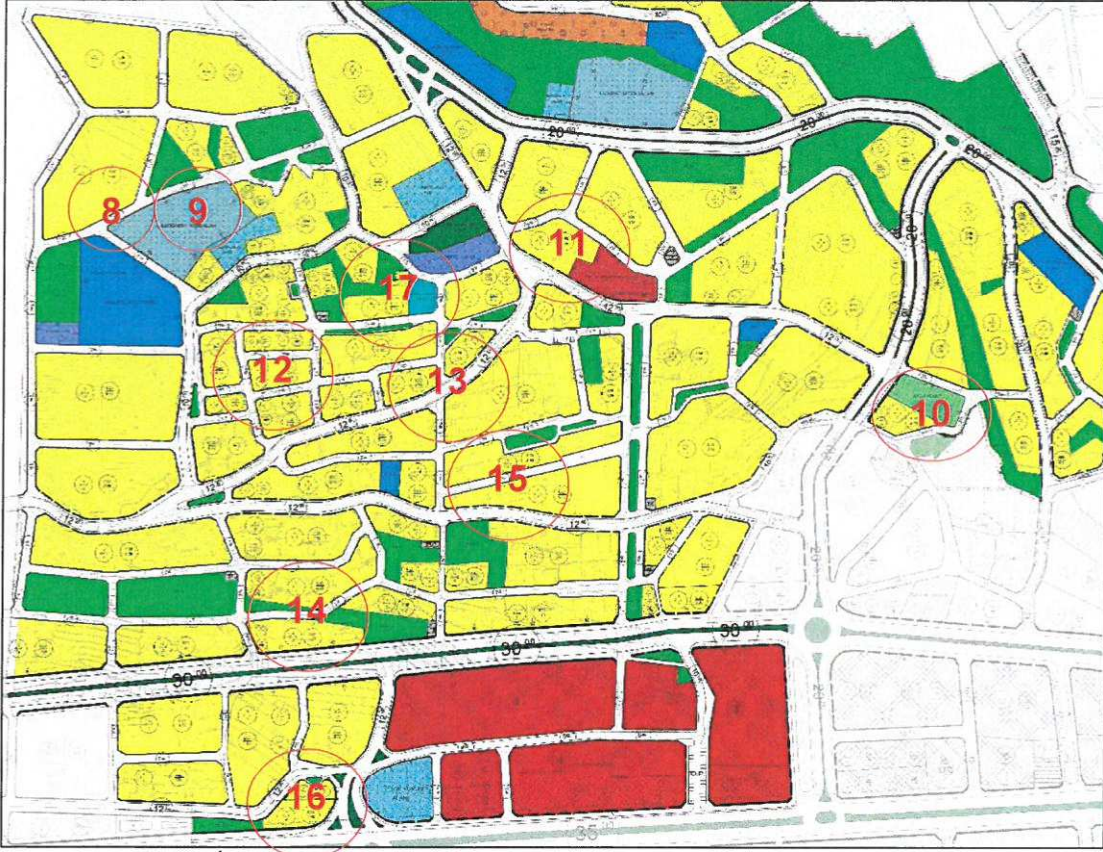


Onaylı Uygulama İmar Planı

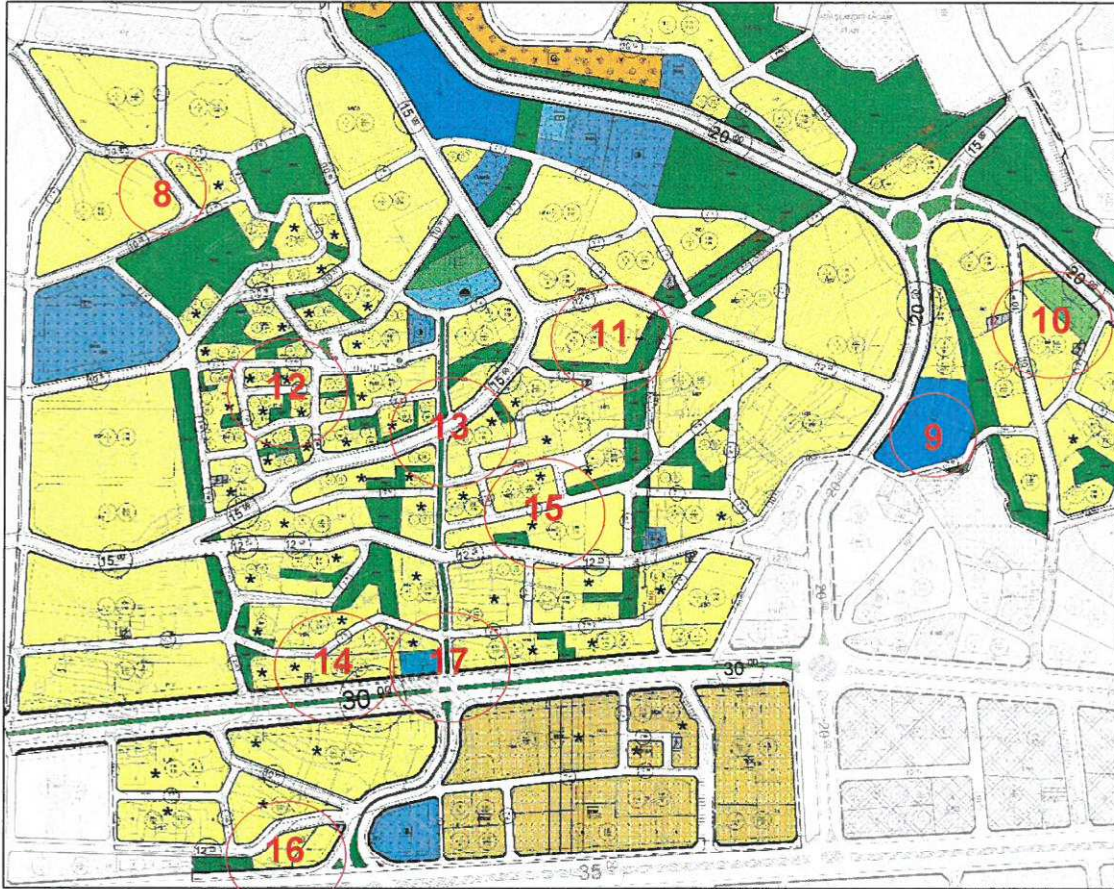


Teklif Uygulama İmar Planı

- 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 ilkokul 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 alanı bulunduğu alana taşınmış, belediye hizmet alanı ise diğer belediye hizmet alanları ile birleştirilerek farklı alanlarda planlanmıştır.



Onaylı Uygulama İmar Planı



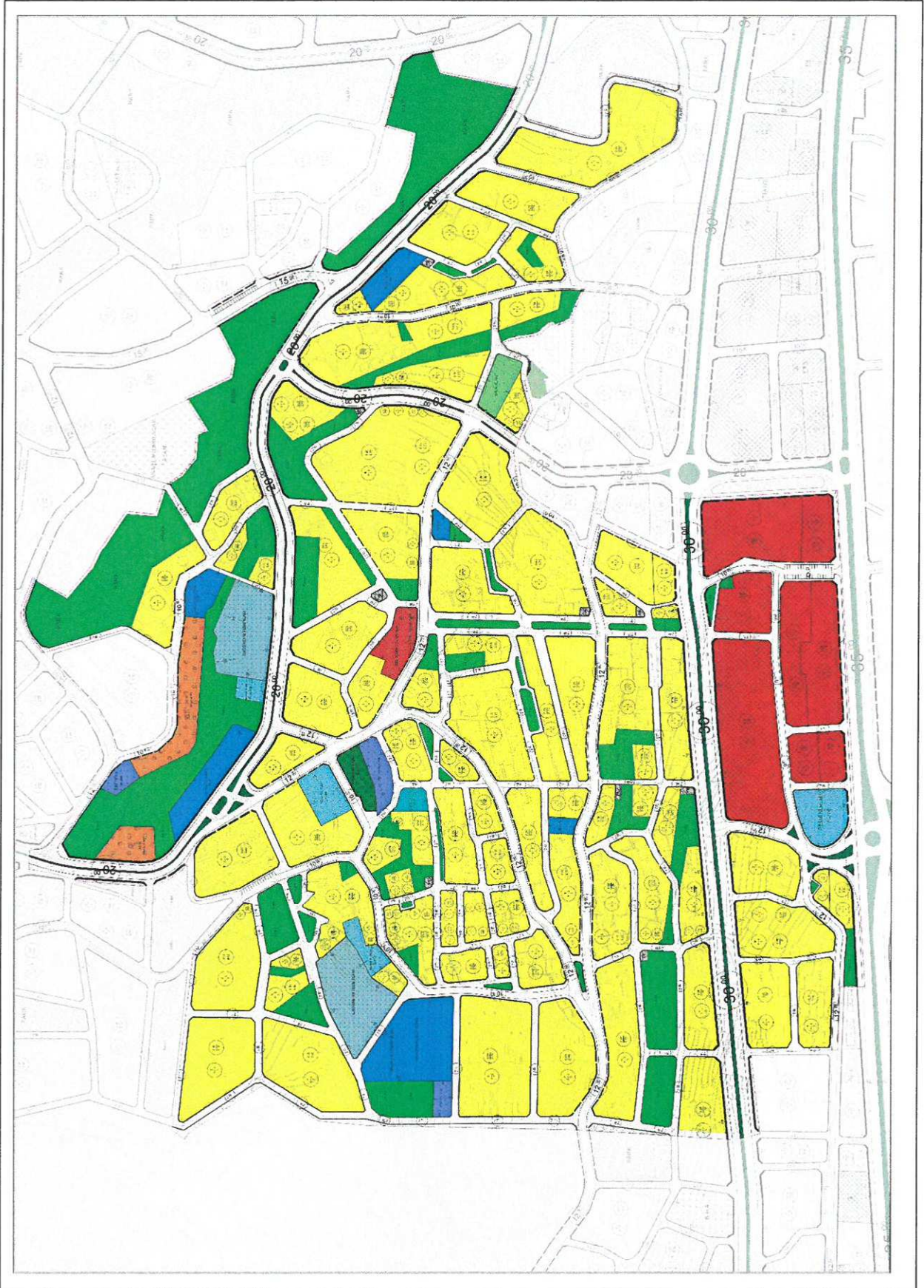
Teklif Uygulama İmar Planı

- 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 m²'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 m²) oluşan ilave nüfusa karşılık park alanında artış yapılmış park alanında toplamda 3253 m² 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
Günöbirlik Tesis Alanı		6937	6931
İlköğretim Tesis Alanı		12182	12183
Resmî 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
Toplam Alan		673517	673517



Şekil 3. Onaylı Uygulama İmar Planı Örneği

