



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



95

Sayı : Z-90852262-105.03-190039
Konu : Alanya, Kargıcak Mah. 429, 835 ve 836 adalar 1/5000 NİP.

08.09.2022

BAŞKANLIK MAKAMINA

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde, Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde mevcut durumda tercihli kullanım, ticaret+konut, günübirlik tesis alanı, park ve yol olarak planlı 429, 835 ve 836 adalarda düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

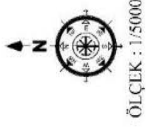
Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

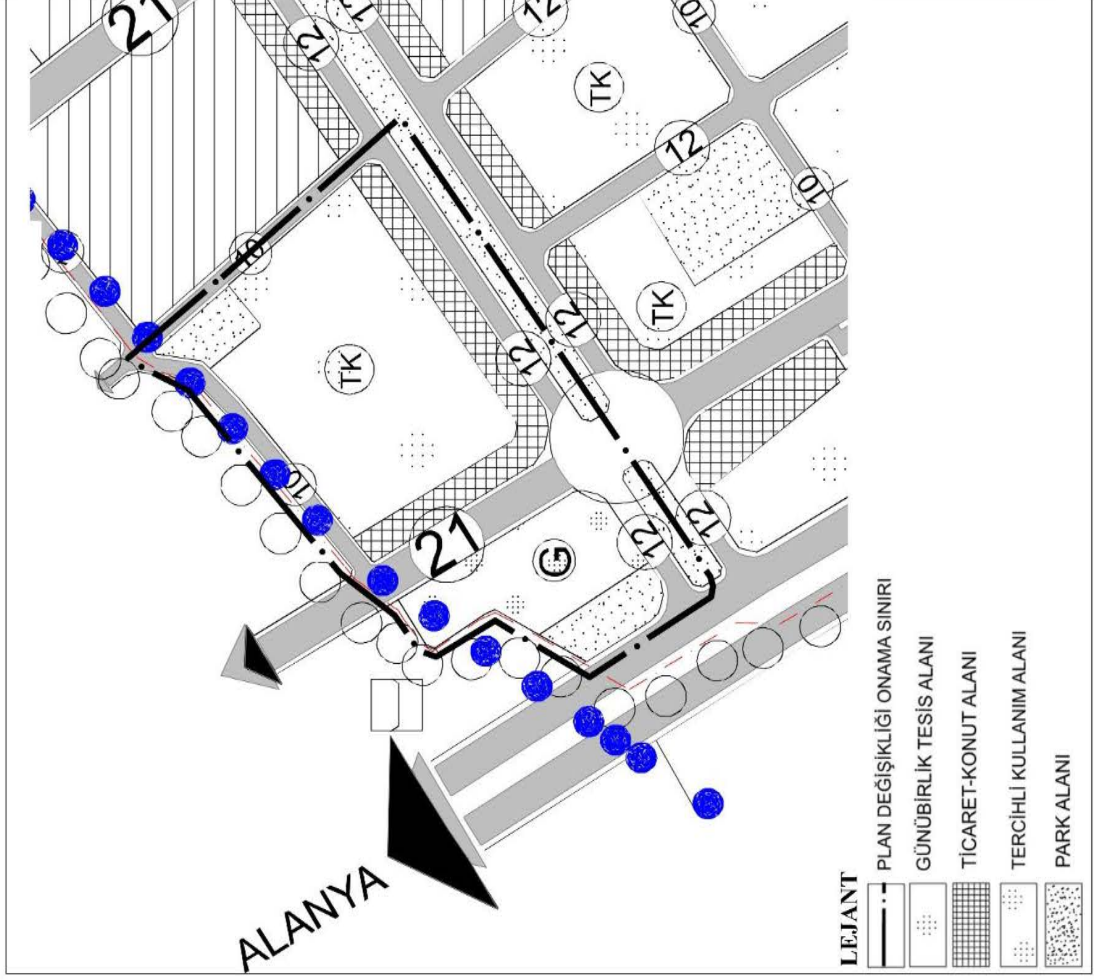
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: -1/5000 ölç. NİP. -Plan Açıklama Raporu.

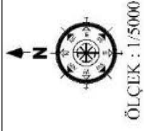
Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Ada/Parsel No : 429, 835 ve 836 Ada
Pafta No : P28A03D



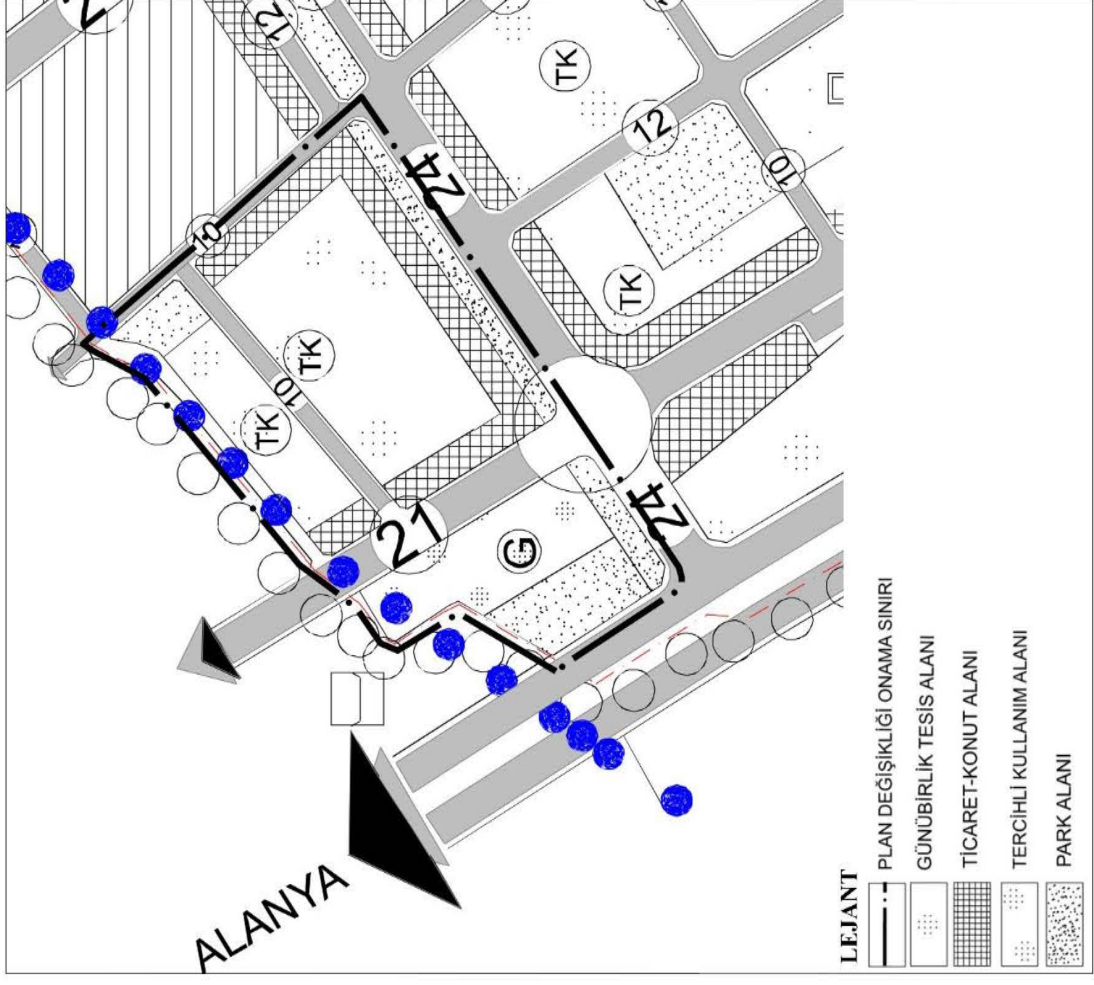
MEVCUT PLAN



Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
429, 835 ve 836 Adaya İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
Ada/Parsel No : 429, 835 ve 836 Ada
Pafta No : P28A03D



ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ
ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ
429, 835 VE 836 ADAYA İLİŞKİN

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.GİRİŞ

Bu plan açıklama raporu; 07.04.2011 tasdik tarihi ile Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki 429, 835 ve 836 adaya ilişkin imar planı değişikliği teklifi kapsamında hazırlanmıştır.

1.1.Planlama Alanının Tanımı

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ilinin Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusunda bulunan, Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yaklaşık 3,6 hektar alanı kapsamaktadır (Şekil.1 ve Şekil.2). Sözü edilen plan değişikliği teklifine konu alan; 07.04.2011 tasdik tarihi ile Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanmış olup Alanya (Antalya) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın P28A03D pafta sınırı içerisinde yer almaktadır. Kargıcak Mahallesi'nin batısında Mahmutlar Mahallesi'ne sınır oluşturan söz konusu plan değişikliği sınırı; Antalya-Mersin Yolu'nun (D400) kuzeyinde bulunurken Gazipaşa Caddesi, bahsi geçen 835 adanın kuzeyinde; 429 ve 836 adanın ise güneyinde yer almaktadır.



Şekil.1.Planlama Alanı Uzaktan Uydu Görüntüsü

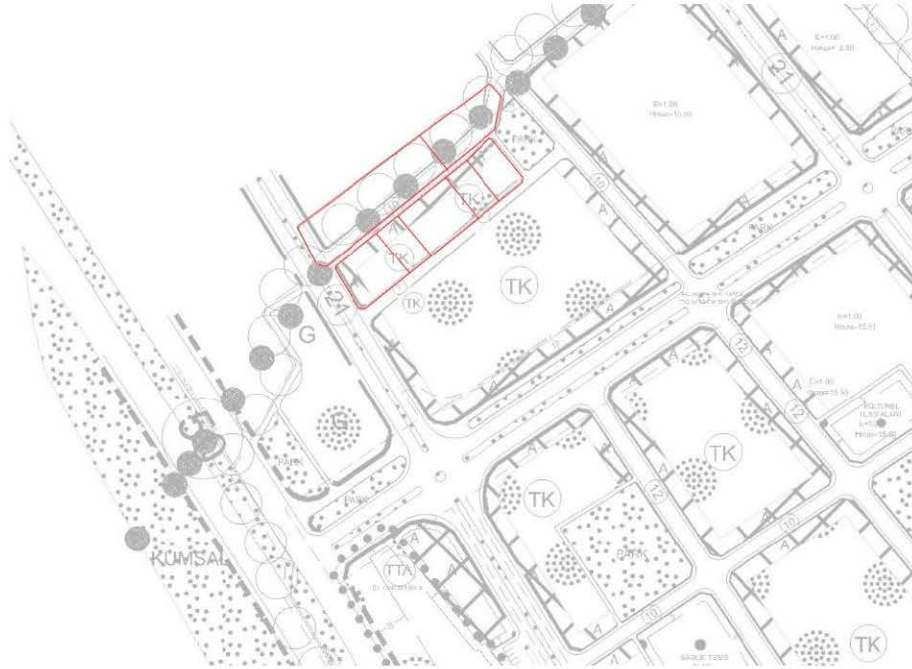


Şekil.2.Planlama Alanı Yakından Uydu Görüntüsü

1.2. Plan Değişikliğinin Gerekçesi ve Amacı

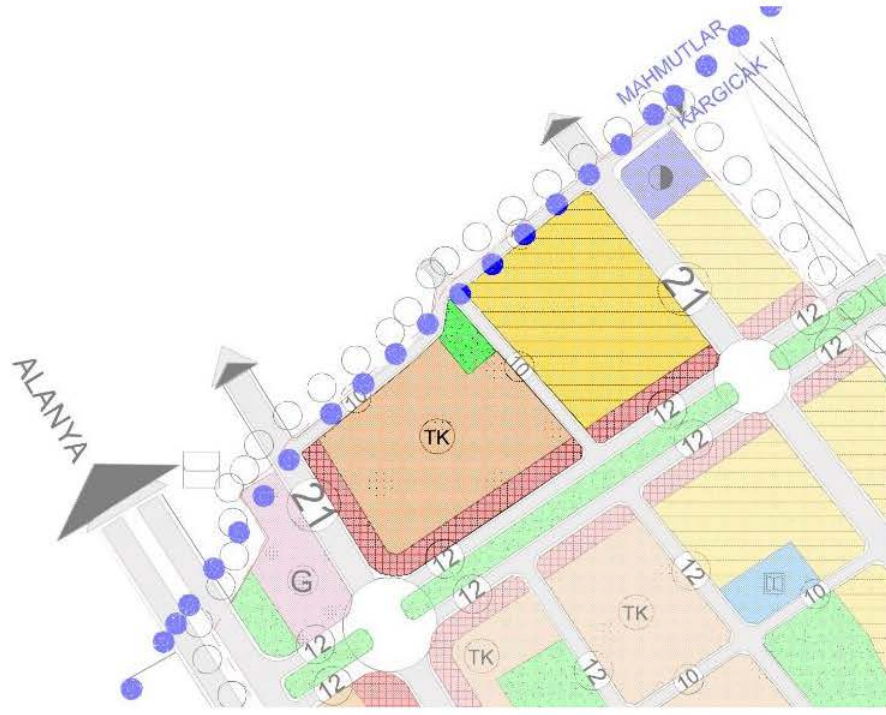
Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan için tek bir gerekçe ve amacın söz konusu olmayıp farklı nedenlerden dolayı plan değişikliği teklifinin gündeme geldiğini söylemek mümkündür.

Plan değişikliğine konu olan başlıklardan biri Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan adanın batısında yer alan ve meri nazım imar planında 10m genişliğinde olması planlanan yolun parsellerin kadastral durumu kapsamında hak sahiplerinin haklarının korunması göz önüne alınarak yapılmasının mümkün olmadığı anlaşılmıştır üzerine gündeme gelmiştir (Şekil.3). Bu bağlamda; söz konusu adanın bahsi geçen 10m genişliğindeki yola cephesinde planlanan ticaret-konut kullanım fonksiyonunun meri nazım imar planında yer verilmeyerek kaldırılması gerektiğini anlaşılmıştır.

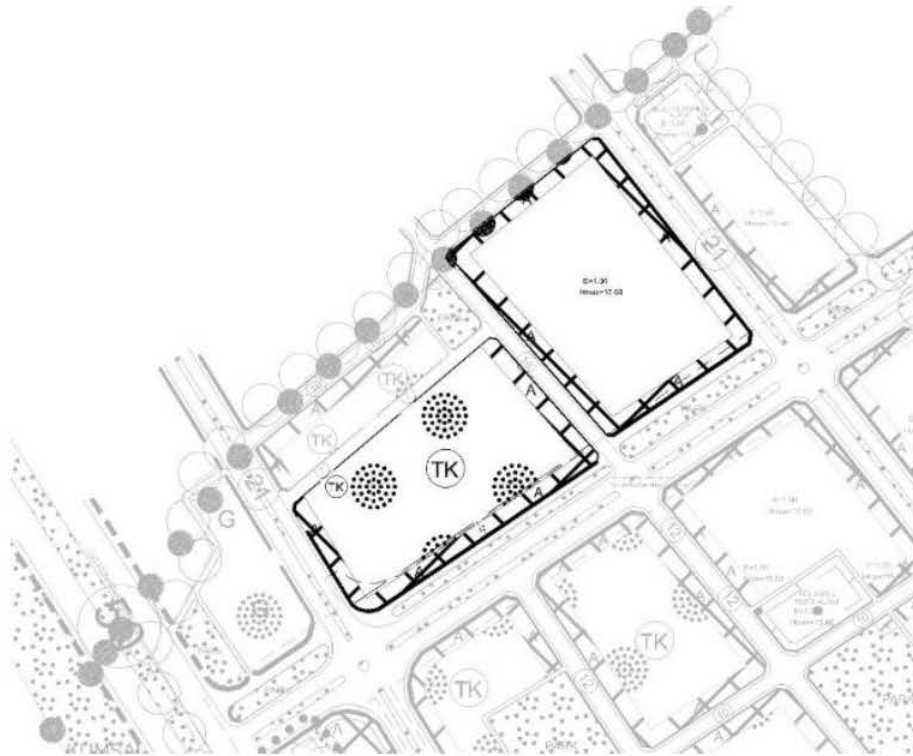


Şekil.3 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Parsellerin Kadastral Durumu

Plan değişikliği teklifine konu olan bir diğer başlık ise sözü edilen adanın bahsi geçen meri nazım imar planındaki ada kenarı sınırı ile meri uygulama imar planındaki ada kenarı sınırının aynı olmadığı tespit edilmesi üzerine gündeme gelmiştir (Şekil.4 ve Şekil.5). Söz konusu durumla bahsi geçen meri uygulama ve meri nazım imar planlarının 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılık gösterdiği ve kanuna uyumluluğunun sağlanması gerektiği anlaşılmıştır.

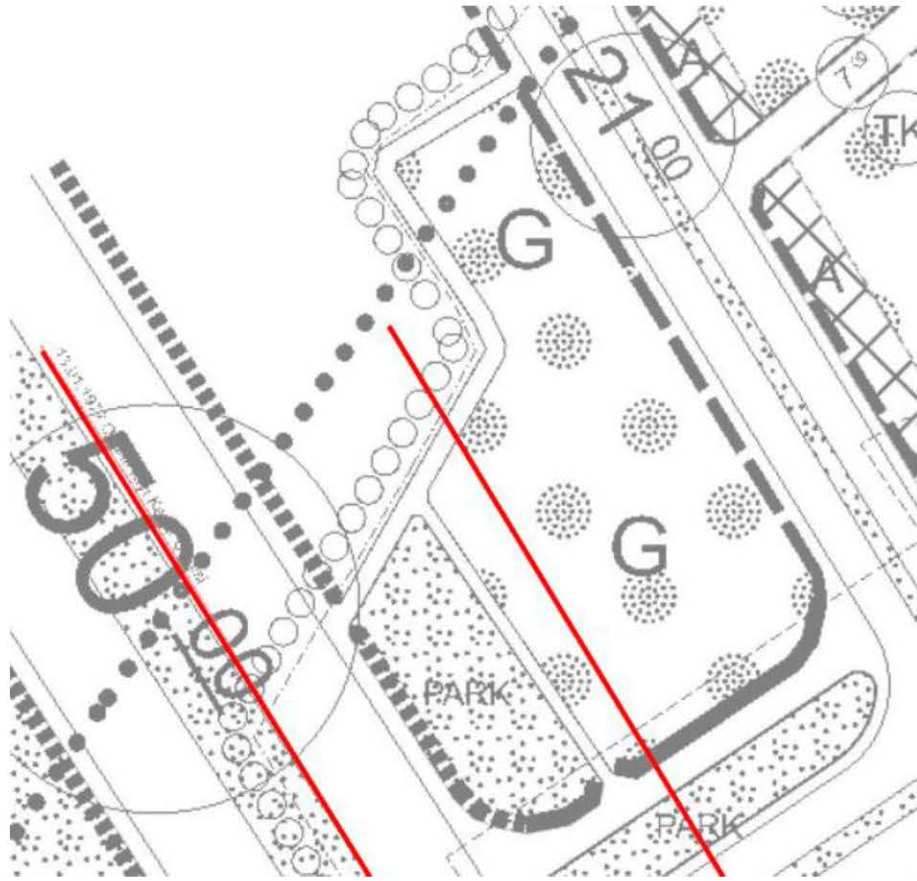


Şekil.4 Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Ada Kenarlarının Birbirine Göre Konumu



Şekil.5 Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Ada Kenarlarının Birbirine Göre Konumu

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu olan başlıklardan sonuncusu ise plan değişikliği sınırının güneyinde bulunan günü birlik tesis alanınının 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesinde belirtilen “Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50m yaklaşabilir” ibaresine aykırılık gösterdiğinin tespit edilmesidir (Şekil.6).

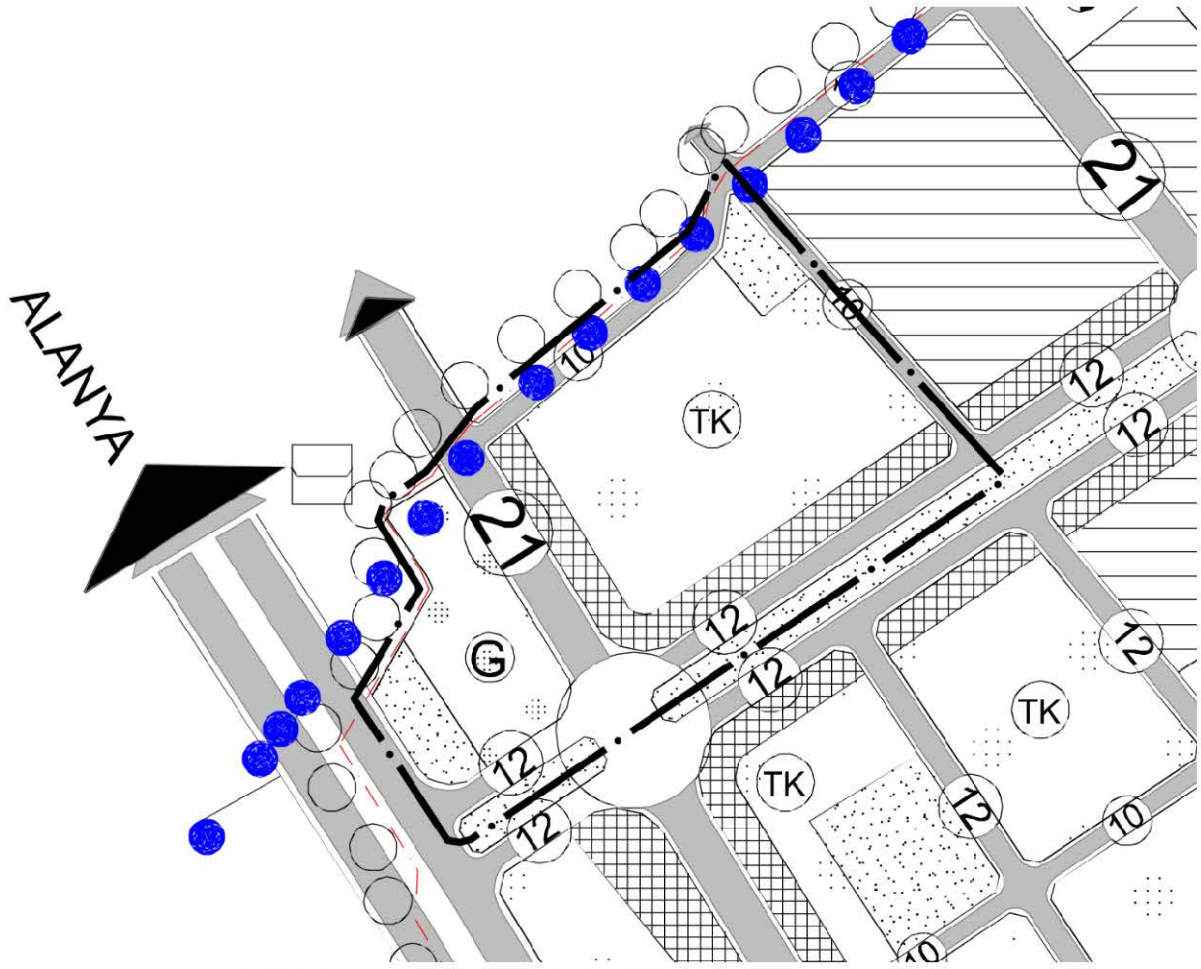


Şekil.6 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günübirlik Tesis Alanı'nın Kıyı kenar Çizgisine 50m Yaklaşma Mesafesine Göre Durumu

Bu bağlamda, Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda bahsedilen gerekçeler göz önüne alınarak plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup söz konusu nazım imar planının; hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine, hem 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumluluğunun sağlanması, hem de hak sahiplerinin haklarının korunması amaçlanmıştır.

2.KARGICAK MAHALLESİ MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifine konu sınır içerisinde yer alan fonksiyonlar; ticaret-konut alanı, turizm-konut kullanım alanı, park alanı ve günü birlik tesis alanı bulunmaktadır. Bahsedilen alanlara ait meri nazım imar planındaki m²'ler ise Tablo.1'de gösterildiği gibi dağılım göstermektedir.



Şekil.7 Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3.KARGICAK MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Nazım imar planı değişikliği teklifine konu alan; Antalya ilinin Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusundaki Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın P28A03D pafta sınırı içerisinde bulunmaktadır.

Plan değişikliğinin gerekçesi ve amacında da belirtildiği gibi sözü edilen nazım imar planında plan değişikliği teklifi gündeme gelmesine neden olan birden fazla konu başlığı söz konusudur. Bu bağlamda; sözü edilen başlıklardan biri plan değişiklik sınırının batısında yer alan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan adanın batısında 10m genişlikte olması planlanan yolun mülkiyet durumu göz önüne alındığı zaman yapılmasının hak sahiplerinin haklarının korunması adına mümkün olmadığının anlaşılması üzerine gündeme gelmiştir. Yapılan incelemede uygulama imar planında sözü edilen alanda yer alan parsellerin kadastral durumunun 3m.'ye kadar birbirine yaklaştığı hatta aradaki mesafenin yaklaşık 1.5m'ye kadar düştüğü anlaşılmıştır (Şekil.3). Ancak, daha önce belde olarak kendi planlarını hazırlayan Kargıcak ve Mahmutlar mahallerinin bütüncül düşünerek plan hazırlamadıkları göz önüne alındığı zaman; sözü edilen mahalle sınırındaki 10m yolun yapılması sonucunda; bahsedilen

yola cephesi olan ya Mahmutlar Mahallesi'ndeki ya da Kargıcak Mahallesi'ndeki hak sahiplerinin haklarının ihlal edeceği öngörülmektedir. Bu bağlamda; hak sahiplerinin haklarının korunması için Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen 10m. yolun yapılamayacağını söylemek mümkün olup sözü edilen 10m yola cephesi olan adadaki ticaret-konut alanının, Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değiştirilmesi de öngörüldüğü için Kargıcak Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifinden de kaldırılarak işlenmemiştir (Şekil.7). Sözü edilen kadastral boşluk ise bahsi geçen plan değişikliği teklifine konu adanın ada kenarının kadastral boşluğu içine alacak şekilde yeniden çizilmesi; ancak meri uygulama imar planında 429 ada içerisinde yer alan bütün parsellerin toplam mülkiyet alanlarıyla aynı m²'yi korumasına da dikkat edilerek ada kenarı değiştirilmiştir. Bu bağlamda, meri uygulama imar planında 429 adanın sözü edilen 10m yola olan cephesinde ticaret-konut alanı olarak belirlenen kullanım fonksiyonu kaldırılarak bahsi geçen alanın ada içerisindeki diğer fonksiyon olan turizm-konut kullanım fonksiyonu alanı olarak değiştirilmesi önerilmiştir. Ada kenarının yeniden çizilmesi sonucu ise sözü edilen adanın kuzeyinde yer alan park alanının da artış meydana gelirken adanın doğusunda 7m olarak belirlenen yolun da genişliği 10m olarak değiştirilmiştir (Şekil.8).

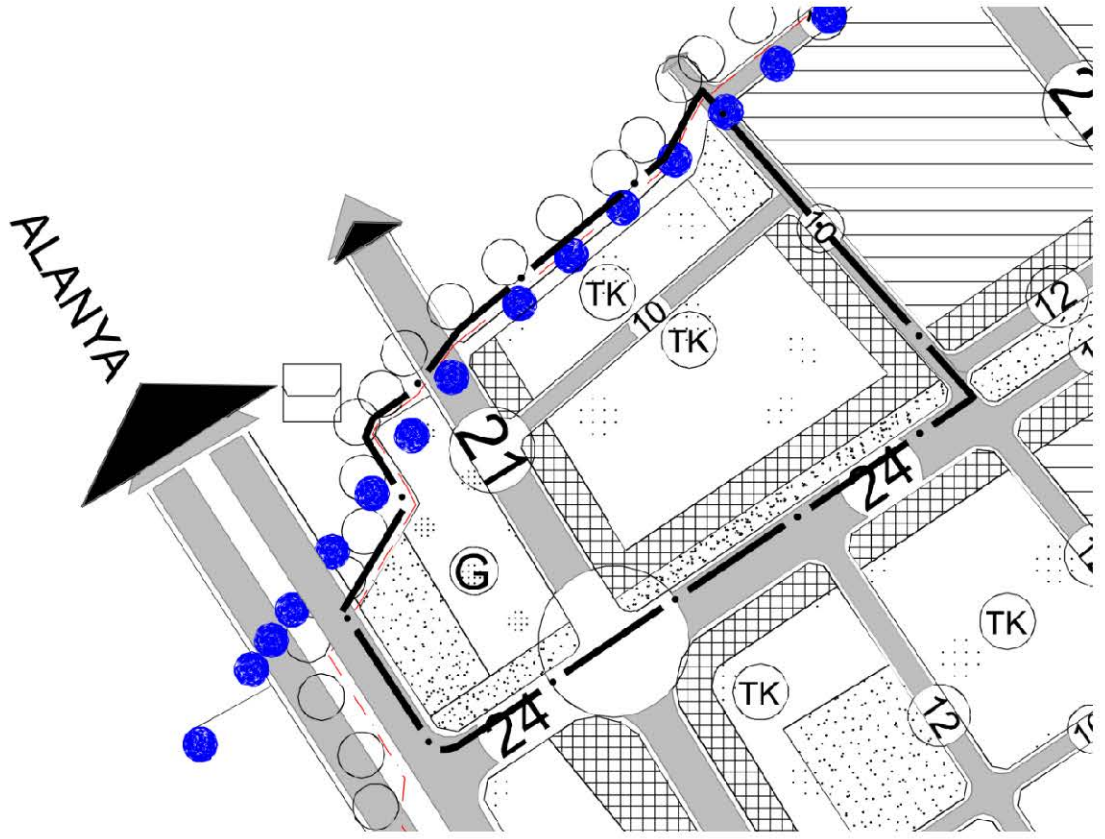
Bir başka uyumsuzluk konusu ise plan değişiklik sınırının en doğusunda günübürlük tesis alanının hemen kuzeyinde yer alan adanın ada kenarının Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki ada kenarı sınırının, Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki ada kenarı sınırdan farklı olmasıdır (Şekil.4 ve Şekil.5). Bahsedilen ada kenarı uyumsuzlukları hak sahiplerinin mülkiyetiyle ilişkili olup sözü edilen her iki planın da 07.04.2011 tarihinde tasdiklenmiş olduğu göz önüne alındığı zaman; hak sahiplerinin meri uygulama imar planına göre sahip olduğu haklarının olduğu göz ardı edilemeyecek kadar önemli bir konuyu oluşturduğunu belirtmek gerekmektedir. Bu bağlamda; sözü edilen planların yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine aykırılık gösterdiği tespit edilmiş ve yine sözü edilen kanunun 6.maddesinde belirtildiği gibi alt ölçekli planın, üst ölçekli plana uygun hale getirilmesi halinde kişilerin sahip olduğu mülkiyet haklarında değişiklik yaşanacağı anlaşılmış olup kanuna uyumluluğun bu şekilde sağlanmasının mümkün olmadığı saptanmıştır. Bu nedenle; kanuna uyumluluğun sağlanırken hak sahiplerinin haklarının korunması ve ilgili kurumla hak sahipleri arasında bir çıkmazın yaşanmaması için sözü edilen meri nazım imar planı, yine sözü edilen meri uygulama imar planına uygun hale getirilerek hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesine uyumluluk sağlanması, hem de hak sahiplerinin haklarının korunması kapsamında plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır (Şekil.8).

Nazım imar planı değişikliğine konu son başlık ise plan değişikliği sınırının güneyinde yer alan günübirlik tesis alanın; Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesinde belirtilen “*Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir*” ibaresine aykırılık göstermesinin tespit edilmiş üzerine gündeme gelmiştir (Şekil.6). Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda günü birlik tesis alanını kapsayan ada kenarının değiştirilmesi öngörülmüş olup Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği için hazırlanan teklif sırasında bahsedilen kanuna uyumluluğunun sağlanması kapsamında sözü edilen günübirlik tesis alanının olduğu ada için de plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu doğrultuda; sözü edilen ada içerisinde mülkiyet hakkı olan hak sahiplerinin de haklarının korunması kapsamında toplam mülkiyet alanlarıyla aynı m²'yi korumasına dikkat edilerek ada kenarı yeniden çizilmiştir. Bu doğrultuda; bahsedilen günübirlik tesis alanının sözü edilen meri nazım imar planında 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumlu olacak şekilde plan değişikliği teklifi hazırlanırken adanın güneyinde bulunan park alanı da genişletilerek m²'si arttırılmıştır (Şekil.8).

Sonuç olarak hazırlanan plan değişikliği teklifinin amacı doğrultusunda hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesine, hem 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine uyumluluk sağlanmış, hem de hak sahiplerinin hakları korunmuştur. Bütün bunların sonucunda gerçekleştirilen nazım imar planı değişikliği teklifi sonrası fonksiyon alanlarının m²'leri ise aşağıdaki Tablo.1'de gösterildiği gibi değişmiştir.

Tablo.1.Kargıcak Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m²)

Fonksiyonlar	Meri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Öneri Plandaki Kullanım Alanı Dağılımları (m ²)	Fark
Park Alanı	2239,25	5155,77	+2916,52
Günü Birlik Tesis Alanı	4500,99	4183,06	-317,93
Ticaret-Konut Alanı	3781,91	5110,98	+1329,07
Turizm-Konut Alanı	13492,39	12503,63	-988,76
Yol	12548,54	9609,64	-2938,9
TOPLAM	36563,08	36563,08	0



Şekil.8 Kargıcak Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği