



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.06.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ALANYA BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 47. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesiinde nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesiinde nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

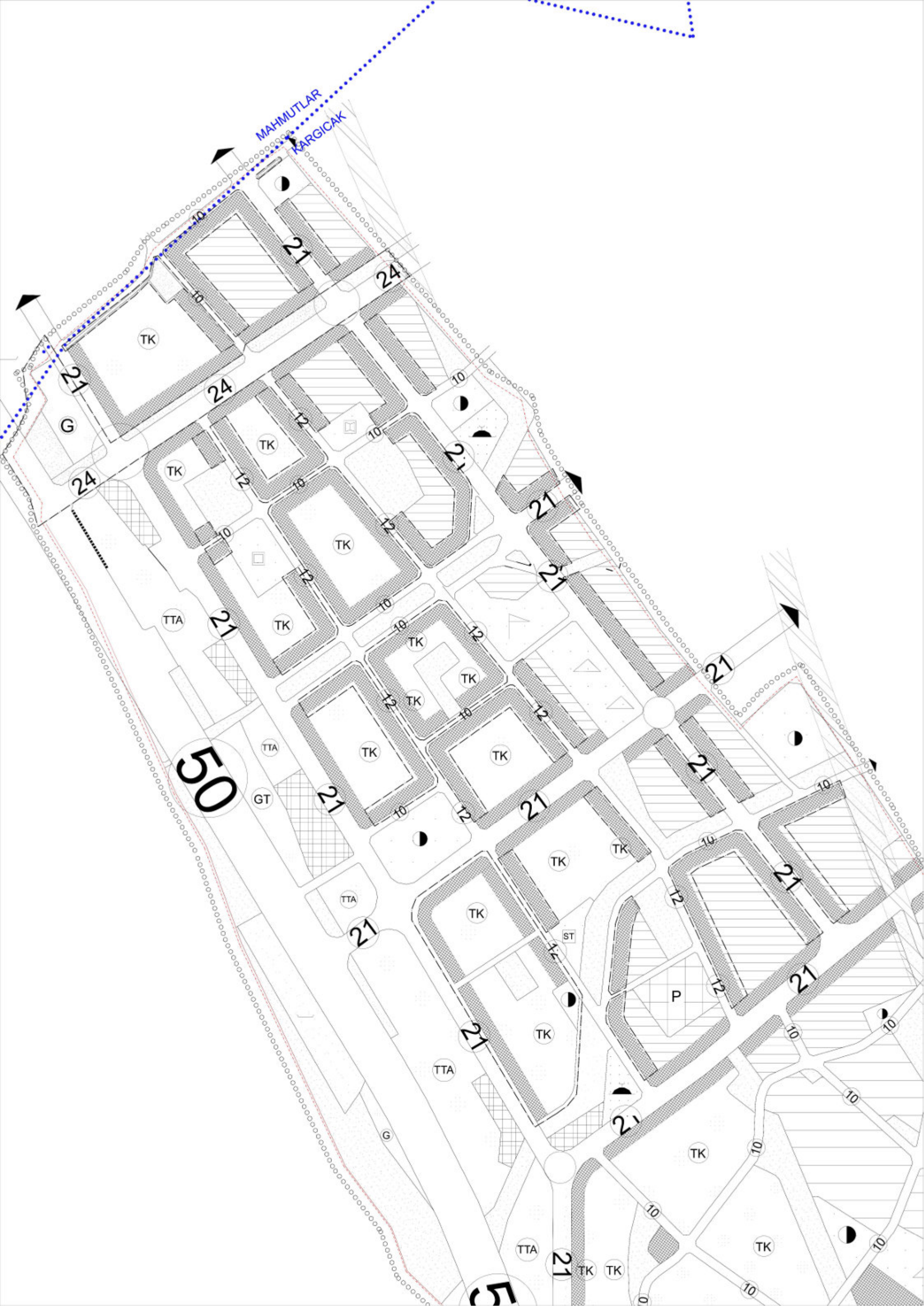
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

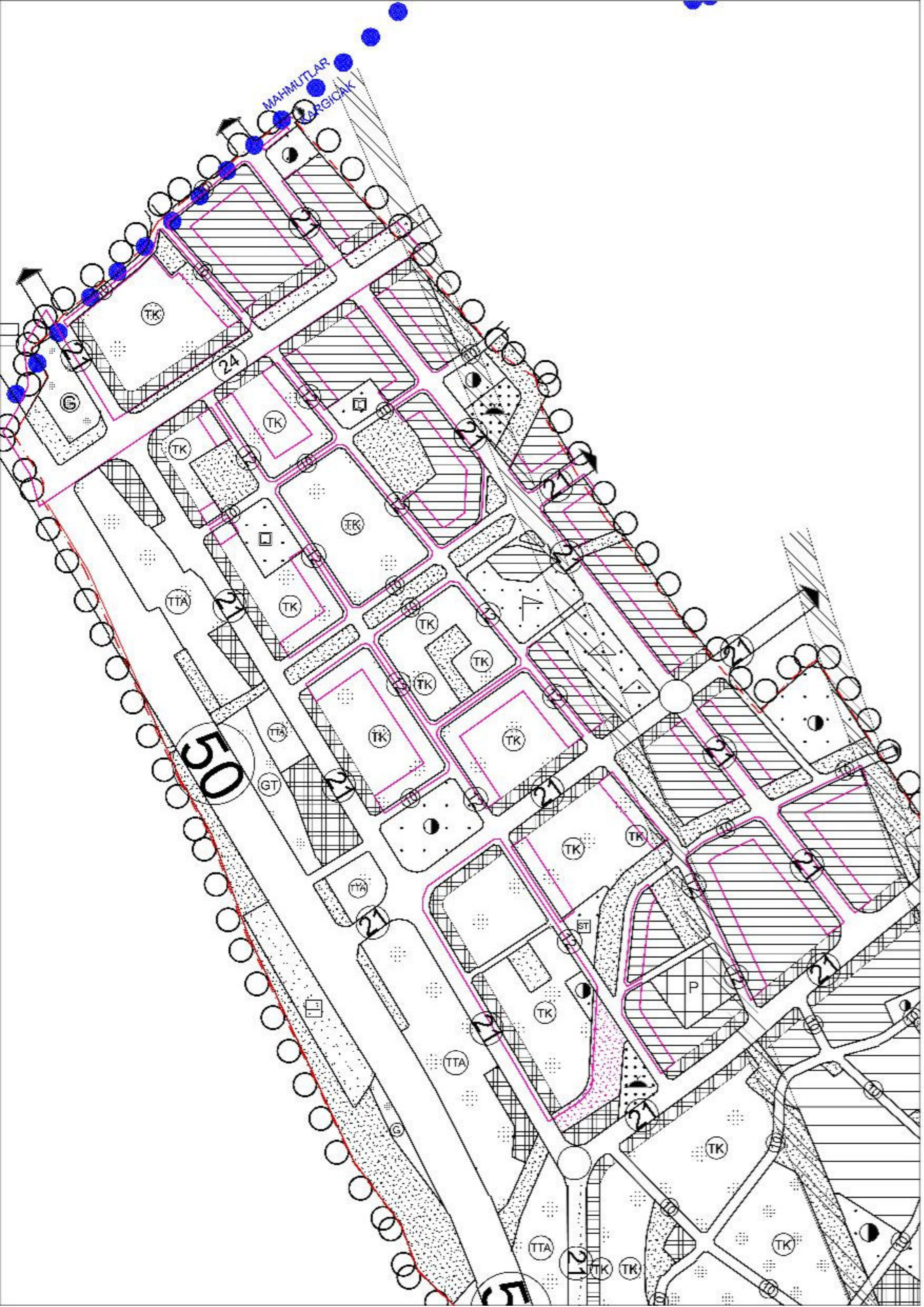
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

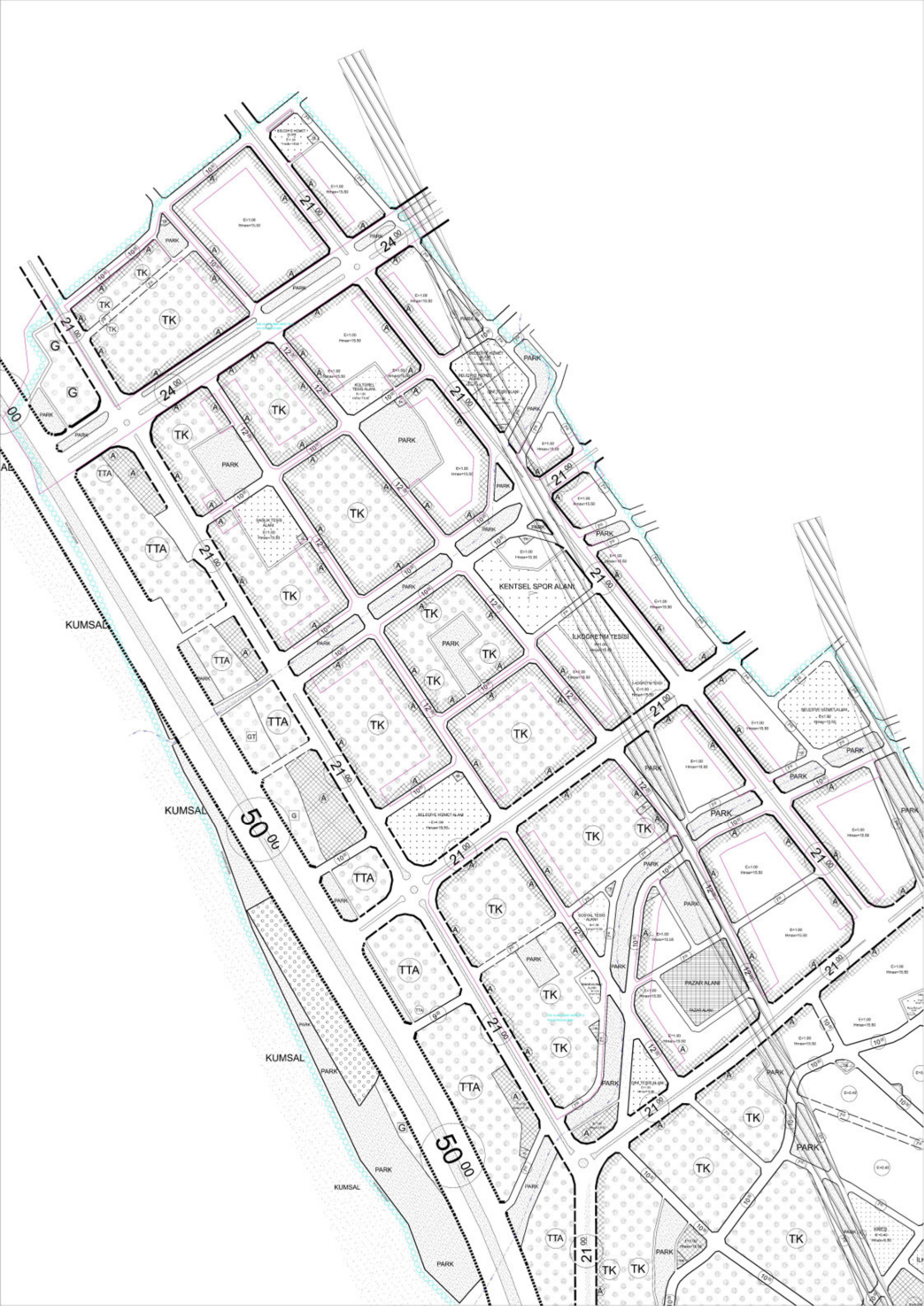
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

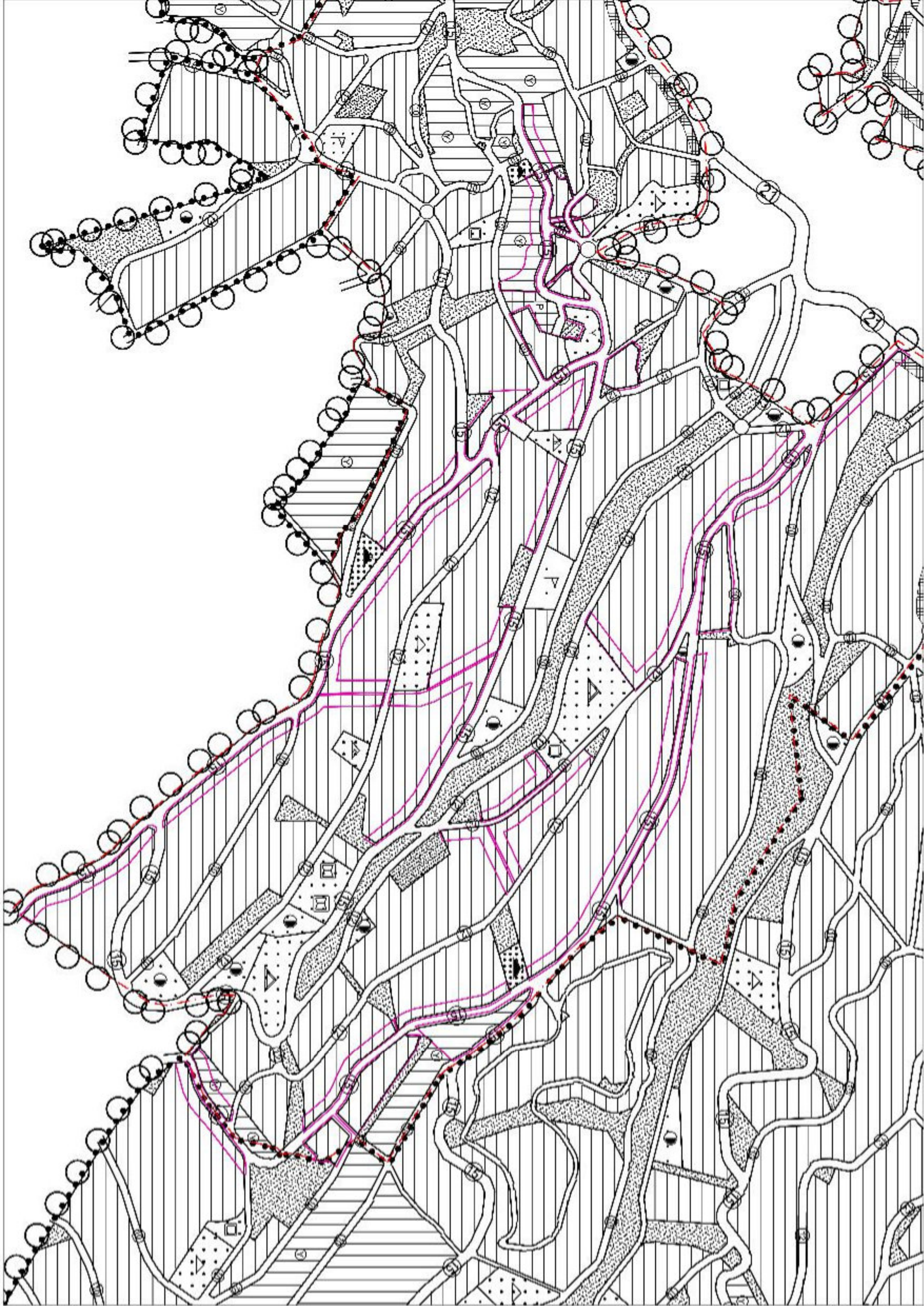
Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



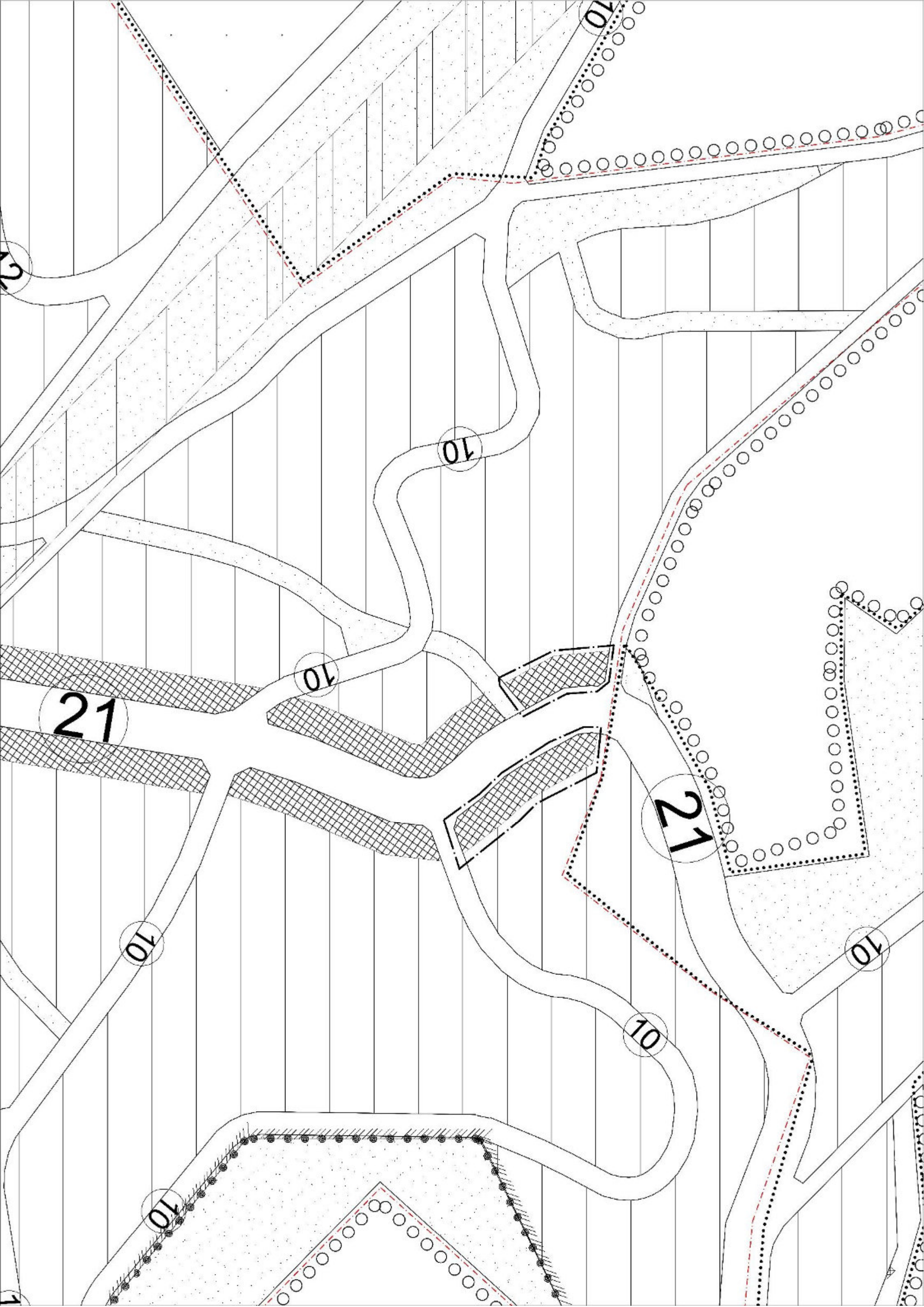
















Düzeltilen Rpt.
29.04.2022

ANTALYA İLİ
ALANYA İLÇESİ KARGICAK MAHALLESİ

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.GİRİŞ

Bu plan açıklama raporu; 07.04.2011 tasdik tarihiyle Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan P28A03C, P28A03D, P28A04A ve P28A04D pafta sınırları içerisinde yer alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, yine 07.04.2011 tasdik tarihiyle Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'yla uyumsuzluğunun tespit edilmesi üzerine hazırlanmıştır.

1.1.Planlama Alanının Tanımı

Nazım imar planı değişikliğine konu alan; Antalya ili, Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusunda bulunan, Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta (Şekil.1) ve yaklaşık 39 hektar alanı kapsamakta olup Şekil.2'de de görüldüğü gibi parçacıl bir şekilde mahallenin geneline yayılmaktadır.



Şekil.1.Planlama Alanı Uzaktan Uydu Görüntüsü



Şekil.2.Planlama Alanı Yakından Uydu Görüntüsü

1.2.Plan Değişikliğinin Gerekçesi ve Amacı

Nazım imar planı değişikliğine konu alan; 07.04.2011 tasdik tarihi ve 9 No'lu meclis kararıyla Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan ve P28A03C, P28A03D, P28A04A ve P28A04D pafta sınırları içerisinde yer alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, yine Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından 07.04.2011 tasdik tarihi ve 10 No'lu meclis kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'yla olan uyumsuzluğunun tespit edilmesi üzerine gündeme gelmiştir.

Sözü edilen meri nazım imar planının, yine sözü edilen meri uygulama imar planıyla uyumsuzluğu tek bir konu başlığı altında olmayıp birkaç farklı başlıkta bahsi geçen planlar arasında uyumsuzluk olduğu saptanmıştır. Bu bağlamda; bahsedilen konulardan biri konut altı ticaret alanlarıdır. Meri nazım imar planında konut altı ticaret alanları; mahallenin güneyinde Gazipaşa Caddesi ve Gazipaşa Caddesi ile mevcut 249 Sokak arasında ulaşımı sağlaması öngörülen iki cadde boyunca, mahallenin güneyinden kuzeyine ulaşımı sağlaması öngörülen ana cadde boyunca ve mahallenin kuzey ile güneyindeki belirli alanlarda olması planlanmıştır (Şekil.3). Ancak, 07.04.2011 tasdik tarihi ve 10 No'lu meclis kararıyla Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda konut altı ticaret alanları; yalnızca 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki alanlarla sınırlı olmayıp mahallenin batısında daha geniş bir alanı kapsamak üzere doğusunda da planlanmıştır (Şekil.4).



Şekil.3. Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konut Altı Ticaret Alanları

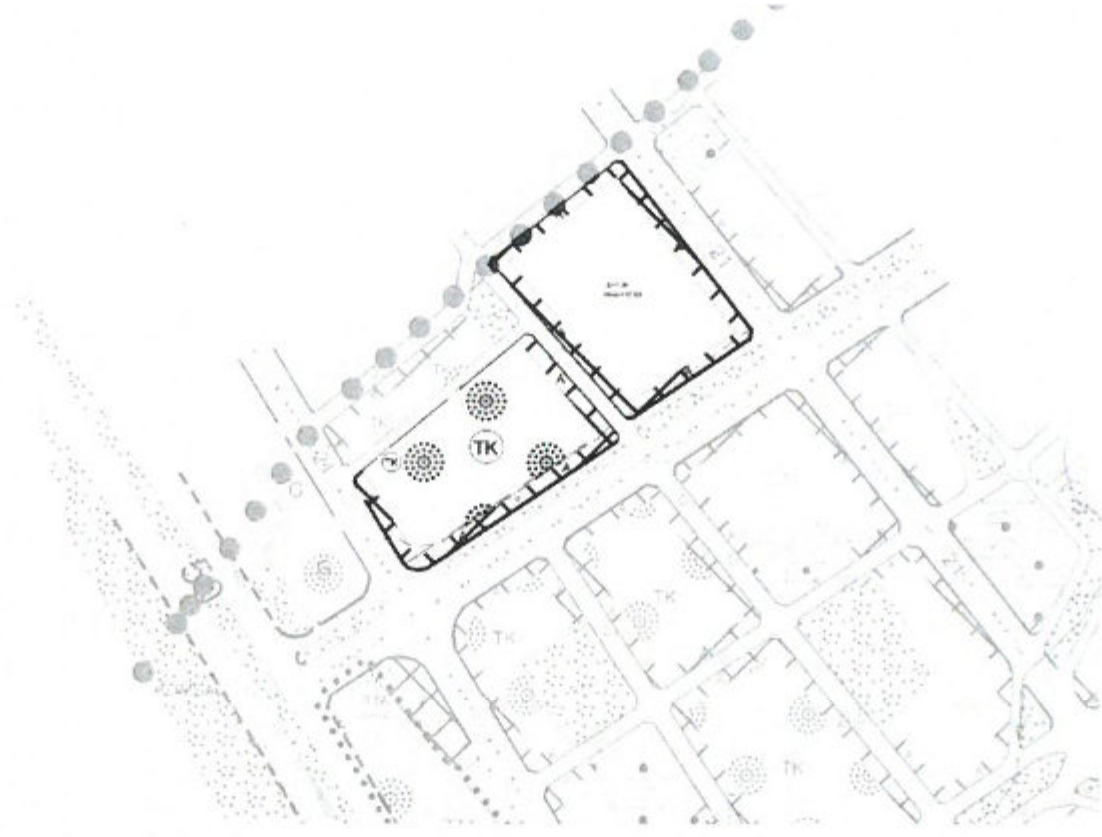


Şekil.4.Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konu Altı Ticaret Alanları

Yapılan incelemede tespit edilen bir başka uyumsuzluk ise plan değişiklik sınırının en kuzeybatısında günübirlik tesis alanının hemen kuzeyinde yer alan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan adalardan birinin ada kenarının, nazım imar planı ile uygulama imar planında aynı olmamasıdır (Şekil.5 ve Şekil.6). Bir başka ada kenarı uyumsuzluğu ise Gazipaşa Caddesi'nin kuzeyinde bulunan pazar alanının güneyindeki belediye hizmet alanının ada kenarında olduğu saptanmıştır (Şekil.7 ve Şekil.8).



Şekil.5.Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Ada Kenarlarının Birbirine Göre Konumu



Şekil.6. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Ada Kenarlarının Birbirine Göre Konumu

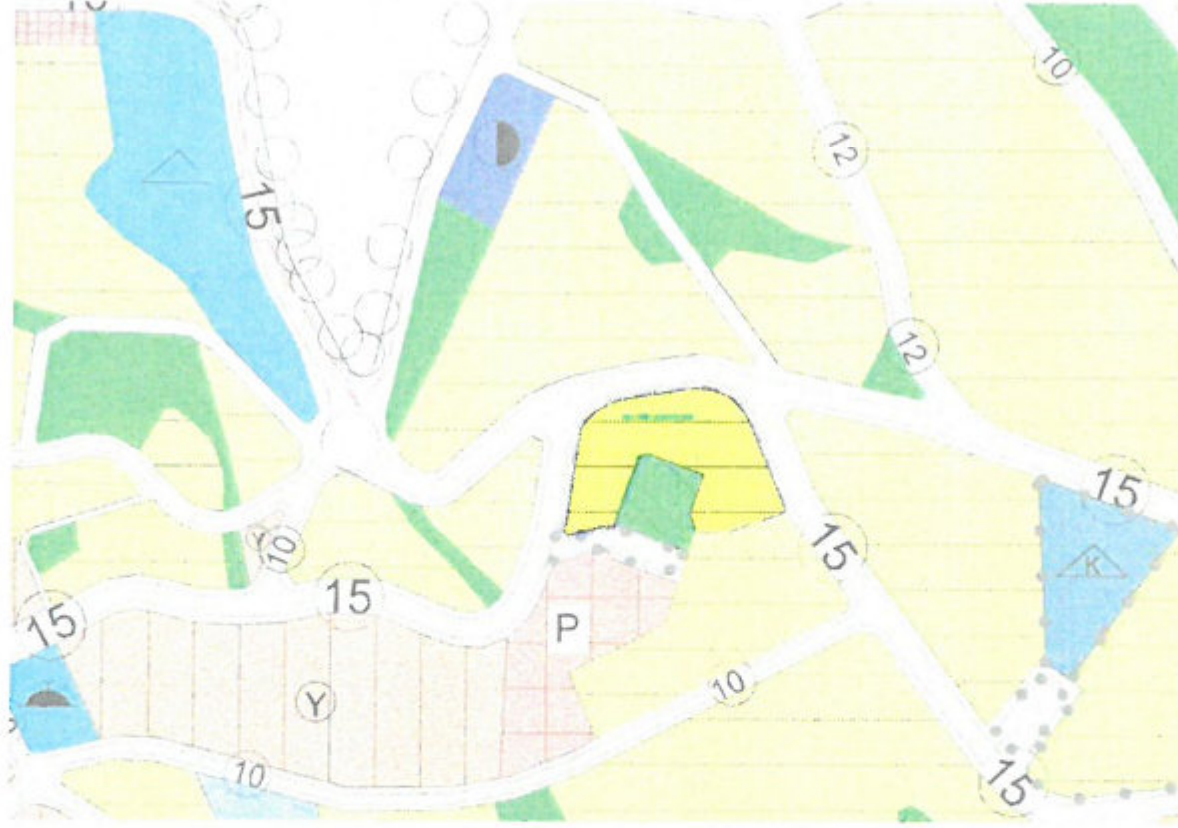


Şekil.7. Meri Nazım ve Uygulama İmar Planlarındaki Ada Kenarlarının Birbirine Göre Konumu



Şekil.8. Meri Nazım ve Uygulama İmar Planlarındaki Ada Kenarlarının Çakıştırılmış Hali

Bahsedilen uyumsuzlukların yanında; bir başka uyumsuzluk ise sözü edilen meri uygulama imar planında 07.07.2011 tarihinde onanan bir plan değişikliğiyle ilgilidir. Mahallenin doğusunda ve Kargıcak İlkokulu'nun güneydoğusunda bulunan alanın, 07.07.2011 tarihinde özel öğrenci yurt alanı olarak uygulama imar planında değişikliği gerçekleştirilmiş olup buna karşın; bahsi geçen meri nazım imar planında sözü edilen alan için herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmediği ve yine sözü edilen alanın meri nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planda yer aldığı görülmektedir (Şekil.9 ve Şekil.10).



Şekil.9.Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı



Şekil.10.Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Özel Öğrenci Yurt Alanı

Bir başka uyumsuzluk ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Gazipaşa Caddesi'nin kuzeyinde yer alan pazar alanının güneyinde bulunan belediye hizmet alanının batısındaki park alanı ile plan değişiklik sınırının kuzeybatısında bulunan ve Mahmutlar

Mahallesi'yle sınır olan belediye hizmet alanının yine batısında yer alan park alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda işlenmemiş olmamasıdır (Şekil.11 ve Şekil.12).



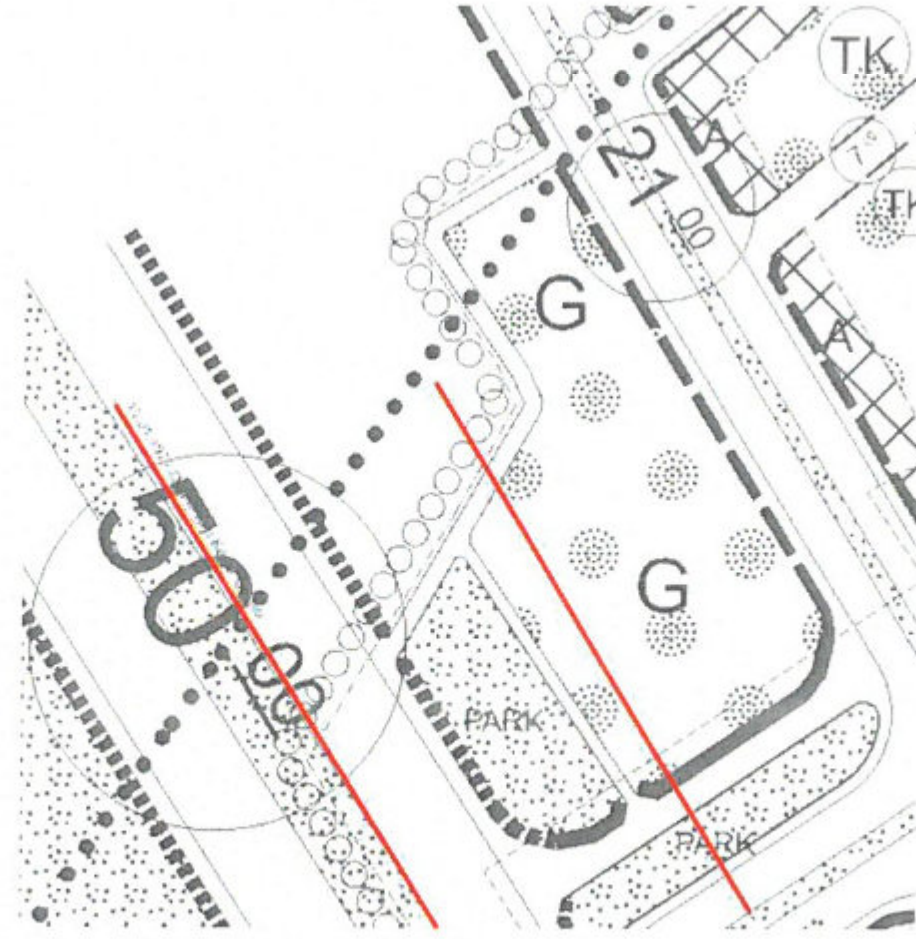
Şekil.11. Meri Uygulama İmar Planında Park Alanının Meri Nazım İmar Planında İşlenmemesinin Görseli



Şekil.12. Meri Uygulama İmar Planında Park Alanının Meri Nazım İmar Planında İşlenmemesinin Görseli

Bu bağlamda; sözü edilen nazım ve uygulama imar planlarının farklı konu başlıklarında birbiriyle uyumsuzluk gösterdiği tespit edilmiş olup sözü edilen planların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılık gösterdiği saptanmıştır. Ancak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtildiği gibi uygulama imar planının, nazım imar planına uygun hale getirilmesi durumunda; onaylanma tarihi göz önüne alınarak hak sahiplerinin uygulama imar planına göre haklarının olduğu ve bu hakların alınması halinde hak sahipleri ve ilgili kurum arasında bir çıkmazın oluşacağı öngörülmekte olup bahsi geçen meri uygulama imar planının, yine bahsi geçen nazım imar planına uyumluluğunun sağlanmasının mümkün olmadığı anlaşılmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'na olan uyumsuzluğun yanında; yine Mahmutlar Mahallesi'ne sınır olan ve ada kenarı uygulama imar planı ile nazım imar planında uyumlu olmayan adanın güneyinde yer alan günöbirlik tesis alanının da 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 aykırı olduğu tespit edilmiş olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değiştirilmesi öngörölmüş ve sözü edilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sırasında bahsedilen kanuna uyumluluğunun sağlanması kapsamında sözü edilen ada için de plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır (Şekil.13).



Şekil.13. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Günöbirlik Tesis Alanı'nın Kıyı kenar Çizgisine 50m Yaklaşma Mesafesine Göre Durumu

Bu doğrultuda; bahsedilen uyumsuzlukların ortadan kaldırılarak Kargıcak Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, Kargıcak Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na uyumluluğun sağlanması kapsamında plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup 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 NAZİM İMAR PLANI

Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu alan; 07.04.2011 tasdik tarihi ve 9 No'lu meclis kararıyla Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanmış olup P28A03C, P28A03D, P28A04A ve P28A04D pafta sınırları içerisinde bulunmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki fonksiyonlar; az yoğunluklu gelişme konut, orta yoğunluklu gelişme konut, az yoğunluklu meskûn konut, belediye hizmet, dini tesis,

günöbirlik tesis, ilköğretim, kreş, konut altı ticaret, költür, park, pazar, sağlık tesisi, sosyal tesis, ve tercihli kullanım alanlarından oluşmaktadır. Sözü edilen pafta sınırları içerisinde bulunan ve meri planda yer alan fonksiyonların plan değişikliği sınırı içerisindeki toplam alanları ise Tablo.1'de gösterildiği gibidir (Tablo.1).

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

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan; Antalya ili, Alanya ilçesinde, ilçe merkezinin doğusundaki Kargıcak Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve 07.04.2011 tasdik tarihi ve 9 No'lu meclis kararıyla Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın P28A03C, P28A03D, P28A04A ve P28A04D pafta sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Plan değişikliğinin gerekçesi ve amacında da belirtildiği gibi birçok konu başlığında aralarında uyumsuzluğun tespit edildiği Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda uyumsuzluk gösteren konulardan biri konut altı ticaret alanlarıdır. Sözü edilen meri nazım imar planındaki konut altı ticaret alanları Gazipaşa Caddesi ve Gazipaşa Caddesi ile mevcut 249 Sokak arasında ulaşımı sağlaması öngörülen iki cadde boyunca, mahallenin güneyinden kuzeyine ulaşımı sağlaması öngörülen ana cadde boyunca ve mahallenin kuzey ile güneyindeki belirli alanlarda olması planlanmıştır (Şekil.3). Buna karşın; Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda konut altı ticaret alanları meri nazım imar planındaki alanlarla sınırlı olmayıp mahallenin batısında daha geniş bir alanı kapsayacak şekilde doğusunda da olması planlanmıştır (Şekil.4). Bu bağlamda; Kargıcak Mahallesi için hazırlanan meri uygulama ve meri nazım imar planlarınının 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılık gösterdiği anlaşılmıştır. Sözü edilen her iki planın da 07.04.2011 tarihinde tasdiklenmiş olduğu göz önüne alındığı zaman; geçen sürede hak sahiplerinin uygulama imar planına göre konut altı ticaret alanı hakları olduğu ve aldıkları haklarınının göz ardı edilemeyecek önemli bir durum oluşturduğunu; bu nedenle de yasada belirtildiği gibi alt kademedeki planın üst kademedeki plana uyumlu hale getirilmesinin hak sahipleri ile ilgili kurum arasında bir çıkmaza yol açacağı öngörüldüğünü belirtmek gerekir. Bu doğrultuda; Kargıcak Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın, yine Kargıcak Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na uyumluluğunun sağlanması için konut altı ticaret alanları kapsamında plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup sözü edilen uyumsuzluklar meri uygulama imar planına göre meri nazım imar planında değiştirilmiştir. Bu bağlamda; sözü edilen uygulama imar planında olması planlanan; ancak meri nazım imar

planında işlenmemiş olan konut altı ticaret alanları Şekil.14'te gösterildiği gibi plan değişikliği teklifi olarak öneri nazım imar planında eklenmiştir.



Şekil.14.Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Konut Altı Ticaret Alanları

Sözü edilen konut altı ticaret alanlarıyla ilgili yapılan plan değişikliği teklifi sırasında gerçekleştirilen inceleme sonrası Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın en kuzeybatısında Mahmutlar Mahallesi'yle sınır olan ve Gazipaşa Caddesi'nin kuzeyinde bulunan cephede yol genişliği 10m olarak belirlendiği görülmektedir (Şekil.15). Ancak; yapılan incelemede uygulama imar planında sözü edilen alanda yer alan parsel sınırlarının 3m.'ye kadar birbirine yaklaştığı hatta aradaki mesafenin yaklaşık 1.5m'ye kadar düştüğü anlaşılmıştır (Şekil.15). Bu doğrultuda; 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 konut altı ticaret alanının, Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değiştirilmesi de öngörüldüğü için Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli

Nazım İmar Planı değişikliği teklifinden de kaldırılarak işlenmemiş ve parseller arasında kalan kadastral boşluk park alanı olarak belirlenerek plan değişikliği teklifinde önerilmiştir (Şekil.16).



Şekil.15. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Parsel Sınırlarının Durumu



Şekil.16. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Park Alanı

Bir başka uyumsuzluk konusu ise plan değişiklik sınırının en kuzeybatısında günübirlik tesis alanının hemen kuzeyinde yer alan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır oluşturan adalardan birinin ada kenarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki ada kenarı sınırının, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki ada kenarı sınırdan farklı olmasıdır (Şekil.5 ve Şekil.6). Meri uygulama ve meri nazım imar planlarında ada kenarı uyumsuzluğunun görüldüğü bir başka yer ise Gazipaşa Caddesi'nin kuzeyinde yer alan pazar alanının güneyindeki belediye hizmet alanıdır (Şekil.7 ve Şekil.8). 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 belirlemek 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.17 ve Şekil 18).



Şekil.17. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Ada Kenarı



Şekil.18. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Ada Kenarı

Bahsedilen ada kenarı uyumsuzluğunun ortadan kaldırılmasına ilişkin hazırlanan plan değişikliği teklifi sırasında Mahmutlar Mahallesi'ne sınır oluşturan ada için meri nazım imar planı üzerinde plan değişikliği hazırlanırken adanın doğusunda bulunan 24m genişliğindeki yol güzergahında da değişiklik gerçekleştirilmiştir. Meri nazım imar planında sözü edilen ada kenarı, meri uygulama imar planına göre 7.62m genişliğinde eksik çizilmiş olup sözü edilen eksilik düzeltildiği zamansa meri nazım imar planındaki mevcut yol güzergahı bozulduğu anlaşılmaktadır. Aynı zamanda; sözü edilen yol güzergahı meri uygulama imar planıyla da uyumsuzluk göstermektedir. Bu bağlamda; bahsedilen yol güzergahının bozulmaması ve iki plan arasında uyumluluğun sağlanması için meri uygulama imar planıyla aynı yol güzergahı meri nazım imar planında da işlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır (Şekil.19).



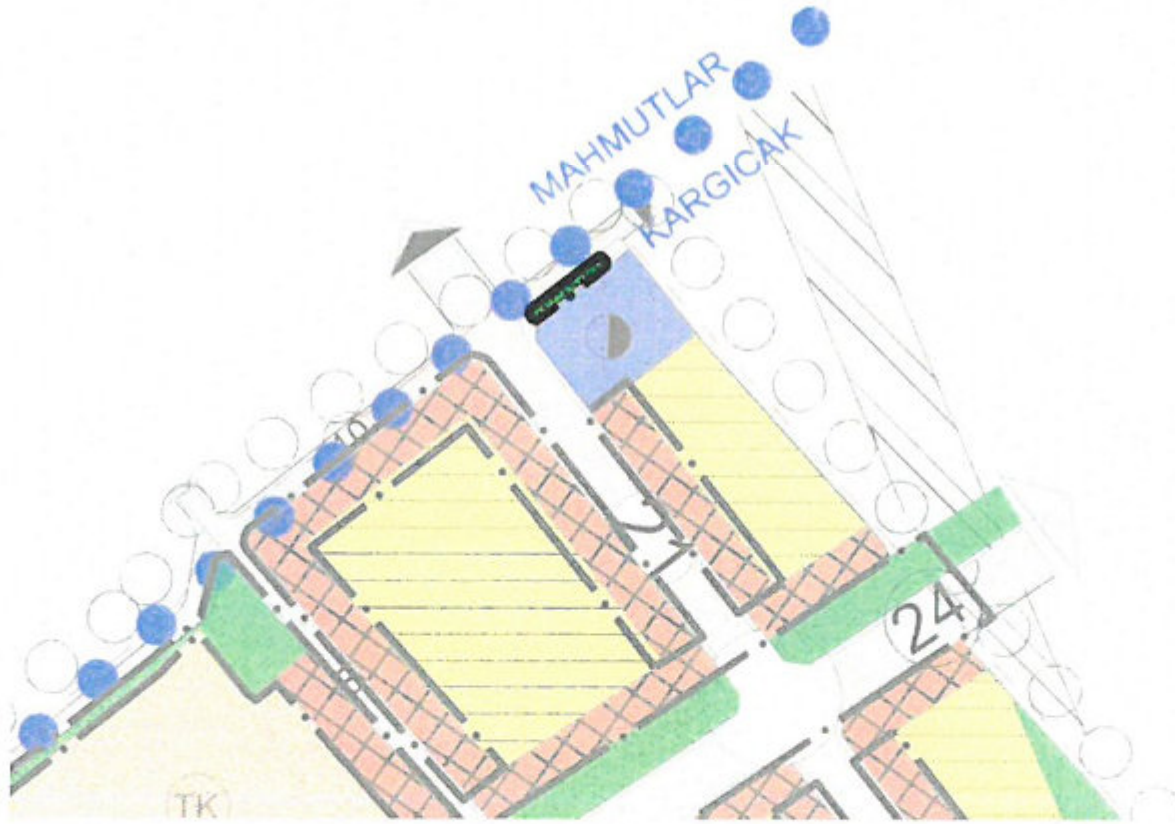
Şekil.19. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni 24m Genişliğindeki Yol Güzergahı

Bir başka uyumsuzluk konusu ise 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan ve Gazipaşa Caddesi'nin kuzeyinde yer alan pazar alanının güneyinde bulunan belediye hizmet alanının batısındaki park alanı ile plan değişiklik sınırının kuzeybatısında bulunan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır olan belediye hizmet alanının batısında olması planlanan park alanının, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda işlenmemiş olmasıdır (Şekil.11 ve Şekil.12). Bu bağlamda; Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın birbirine uyumsuz olduğu görülmekte olup yine 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana

uygun olarak hazırlanır.” ibaresine aykırılık gösterdiği anlaşılmıştır. Bahsedilen meri uygulama imar planını, yine bahsi geçen meri nazım imar planına göre değiştirilmesi halinde ise sosyal donatı alanlarından park alanında azalma gerçekleşecek olup bu durum Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesi'nde belirtilen “İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.” ibaresine aykırılık gösterecektir. Bu nedenle; sözü edilen meri nazım imar planında, meri uygulama imar planına göre plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır (Şekil.20 ve Şekil.21).



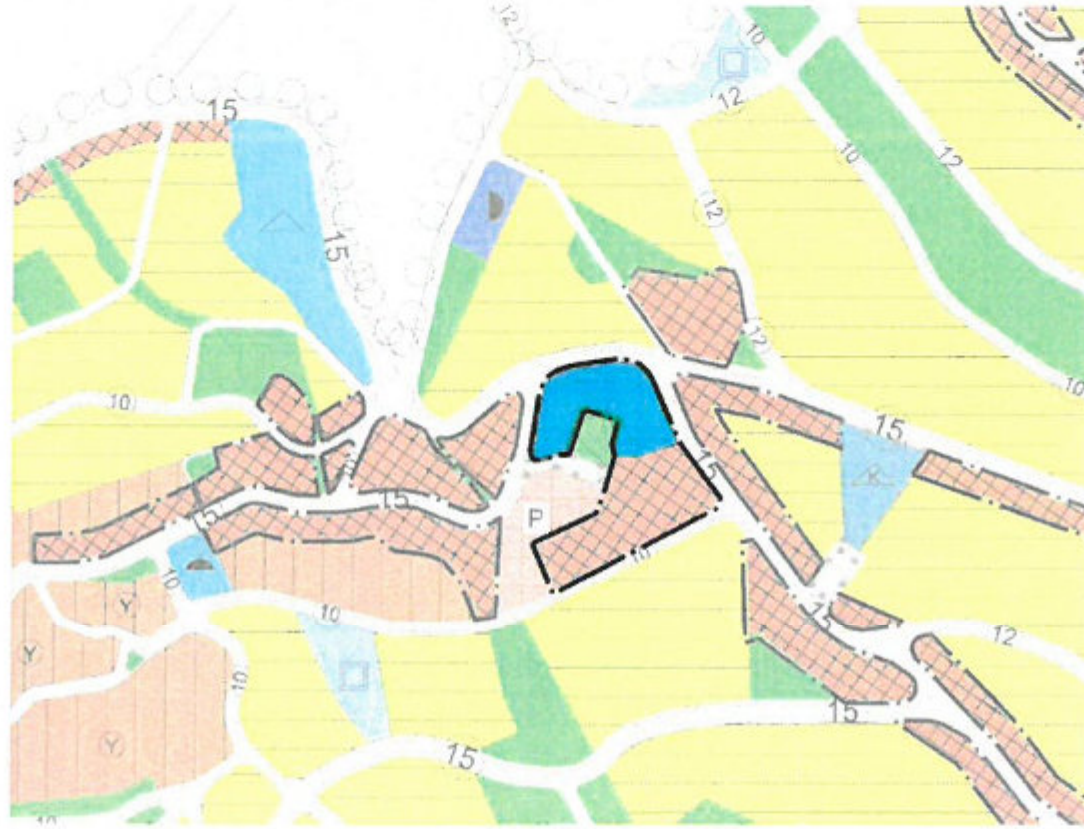
Şekil.20. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Park Alanı



Şekil.21. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Park Alanı

Bahsedilen uyumsuzlukların yanında; sözü edilen ve 07.04.2011 tarihinde onanan meri uygulama imar planında bir plan değişikliği gerçekleştirilmiş olup bu plan değişikliği de

07.07.2011 tarihinde onanmıştır. Plan değişikliği yapılan ve 07.07.2011 tarihinde onanan alan plan değişikliği sonrası özel öğrenci yurt alanı olarak belirlenmiş olup mahallenin doğusunda, Kargıcak İlkokulu'nun güneyinde bulunmaktadır (Şekil.10). Buna karşın; bahsi geçen meri nazım imar planında ise sözü edilen alan kapsamında bir plan değişikliği gerçekleştirilmediği ve meri nazım imar planında sözü edilen alanın az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak yer aldığı görülmektedir (Şekil.9). Bu doğrultuda; birbirine uyumsuzluk gösteren sözü edilen uygulama ve nazım imar planları için de plan değişikliği teklifi hazırlanmış olup meri uygulama imar planında yapılan plan değişikliği sonrası 07.07.2011 tarihinde onanan ve özel öğrenci yurt alanı olarak belirlenen alanın, sözü edilen meri nazım imar planına da işlenerek 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6.maddesinde belirtilen "Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ibaresine aykırılığın ortadan kaldırılması planlanmıştır. Bu doğrultuda; meri uygulama imar planında özel öğrenci yurt alanı olarak belirlenen alanın, sözü edilen meri nazım imar planında da değiştirilerek alan meri nazım imar planında az yoğunluklu gelişme konut alanından sosyal tesis alanı fonksiyonuna dönüştürülmüştür (Şekil.22).



Şekil.22. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Sosyal Tesis Alanı

Bütün bunların yanında; bahsedilen meri uygulama imar planında yer alan ve Mahmutlar Mahallesi'yle sınır olan günöbirlik tesis alanının; 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 aykırı olduğu tespit edilmiş olup (Şekil.13). Kargıcak Mahallesi Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değiştirilmesi öngörölmüş ve Kargıcak Mahallesi Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği için hazırlanan teklif sırasında bahsedilen kanuna uyumluluğunun sağlanması kapsamında sözü edilen günöbirlik tesis alanının olduğu ada için

de plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Bu doğrultuda; bahsedilen gnbirlik tesis alanının sözü edilen meri nazım imar planında 3621 Sayılı Kıyı Kanunu'nun 5.maddesine göre plan değişikliği teklifi hazırlanırken adanın güneyinde bulunan park alanı da genişletilerek m²'sinde artış meydana gelmiştir (şekil.23).



şekil.23. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Teklif Edilen Yeni Günü Birlik Tesis Alanı Sınırı

Bu bağlamda; hazırlanan plan değişikliği teklifinin amacı doğrultusunda hem 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesine, hem Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.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)

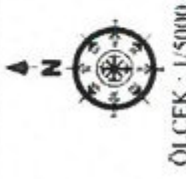
Fonksiyon	Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m ²)	Fark
Konut Alanı (Az Yoğunluklu Gelişme)	146593,137	17664,027	-128929,11
Konut Alanı (Orta Yoğunluklu Gelişme)	42165,668	13351,581	-28814,087
Konut Alanı (Az Yoğunluklu Meskûn)	18201,548	1567,75	-16633,798
Belediye Hizmet Alanı	880,606	925,303	+44,697
Günübirlik Tesis Alanı	4500,987	4174,071	-326,916
Konut Altı Ticaret Alanı	9716,783	232158,67	+222441,887
Park Alanı	12741,696	13841,968	+1100,272
Sosyal Tesis Alanı	24,349	3939,277	+3914,928
Tercihli Kullanım	84288,033	48227,901	-36060,132
Yol	70517,301	53779,56	-16737,741
TOPLAM	390252,104	390252,104	0

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

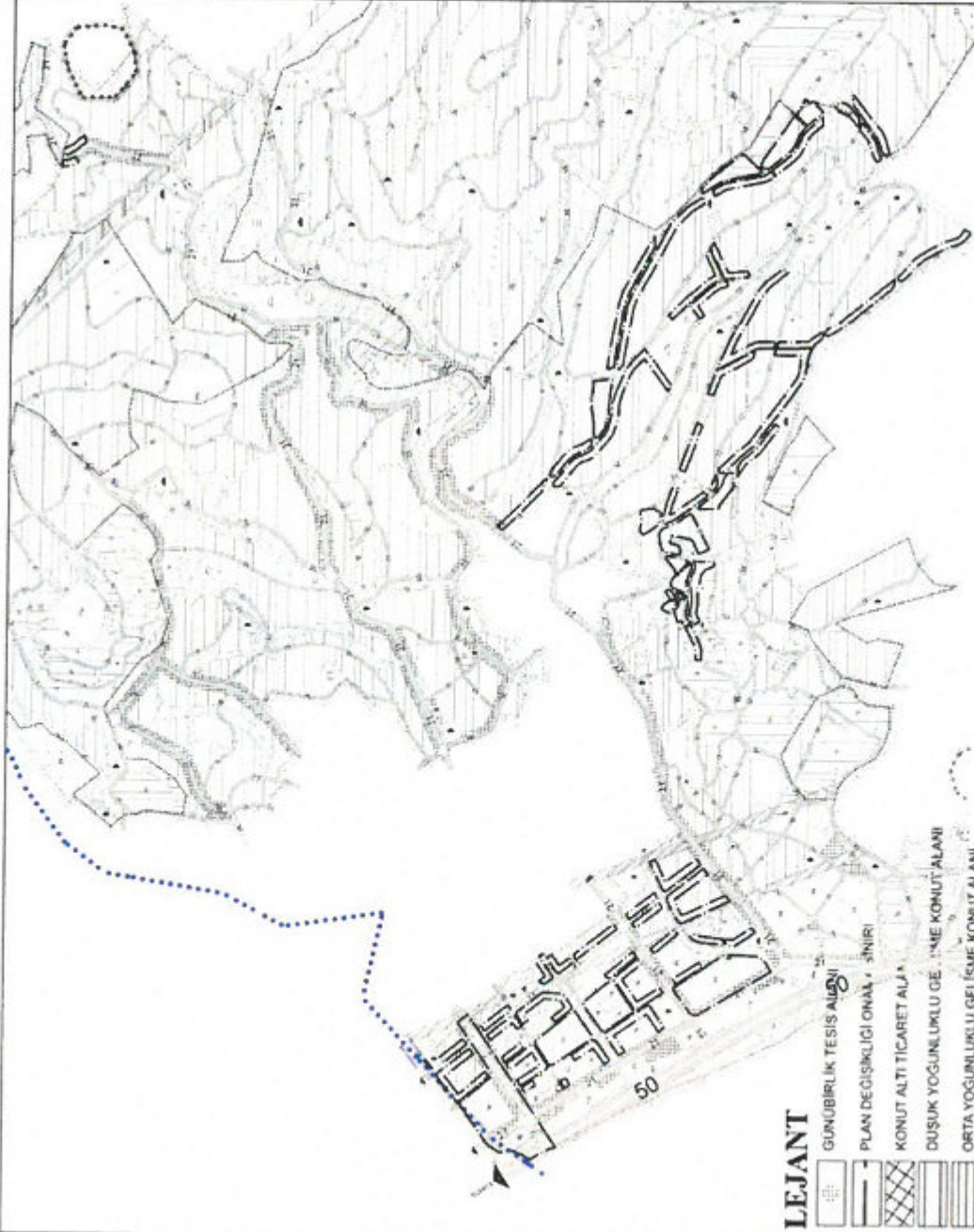
Ada/Parsel No :

Pafta No : P28A03C - P28A04A - P28A04D

MEVCUT PLAN



ÖLÇEK : 1/5000



LEJANT

- GÜNÜBRLİK TESİS ALANI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- KONUT ALTI TİCARET ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- PARK ALANI
- İLKÖĞRETİM ALANI
- KREŞ ALANI
- PAZAR ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- SAGLIK TESİSİ ALANI
- KÜLTÜR TESİSİ ALANI
- DİNİ TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI

Antalya İli Alanya İlçesi Kargıcak Mahallesi
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

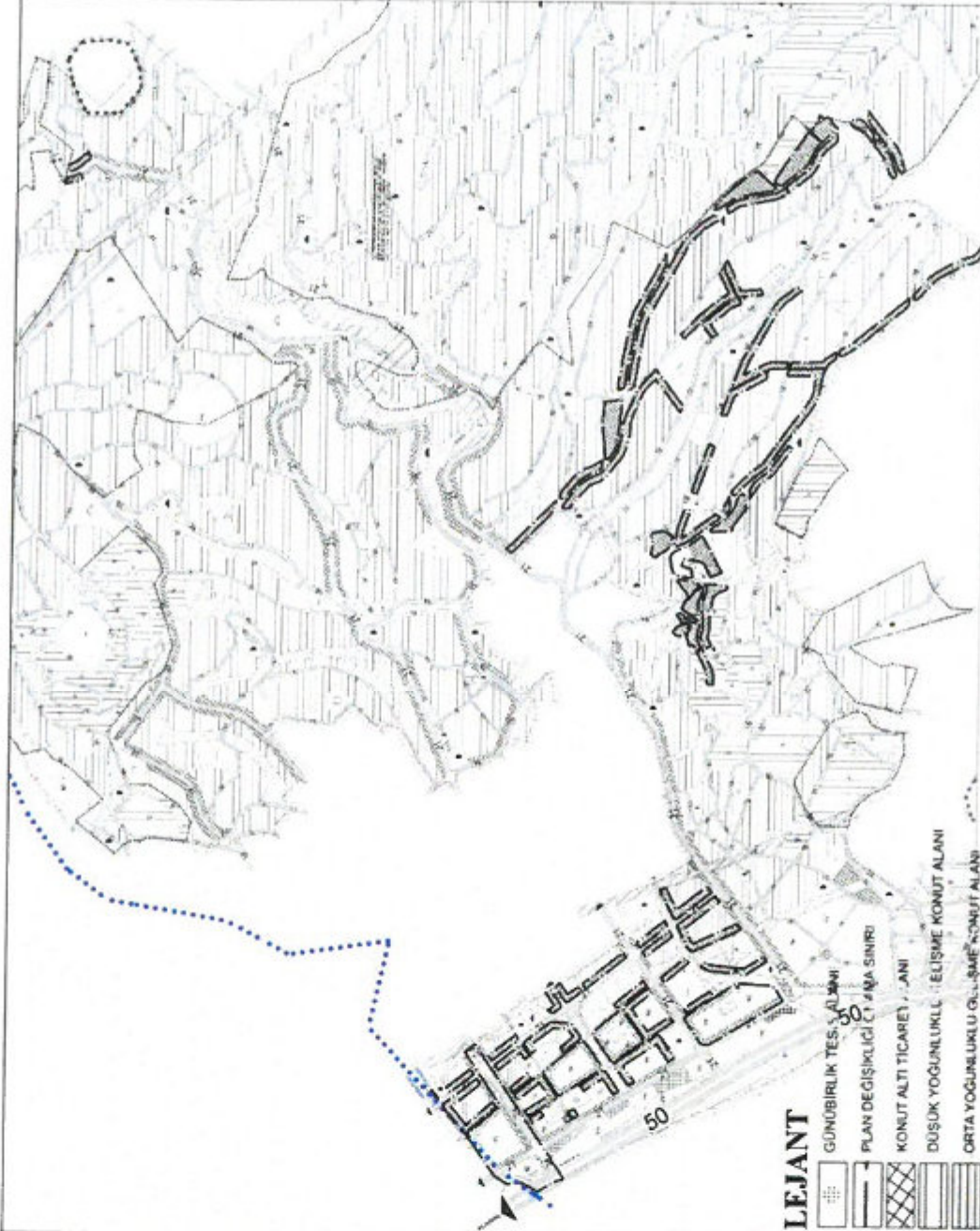
Ada/Parsel No :

Pafta No : P28A03C - P28A04A - P28A04D

ÖNERİ PLAN



ÖLÇEK : 1/5000



LEJANT

- GÜNÜBRLİK TESİS ALANI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
- KONUT ALTI TİCARET ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI
- DÜŞÜK YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- PARK ALANI
- İLKÖĞRETİM ALANI
- KREŞ ALANI
- PAZAR ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- SAGLIK TESİSİ ALANI
- KÜLTÜR TESİSİ ALANI
- DİNİ TESİS ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI

“Antalya ili Alanya ilçesi Kargıcak Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu” Bu rapor ekleriyle birlikte 19 sayfadan oluşmaktadır

Oda MDU

PIN Numarası : 07304417

Meclis Tarihi :

Karar Numarası :

Hazırlayan

A Grubu Plancı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Alanya Belediyesi
Mahalle :Kargıcak Mahallesi
Ölçek :1/1000 UIP
Alan(m2) :39 ha

Alanya Belediyesi sınırları içerisinde; Kargıcak Mahallesi, yaklaşık 39 ha büyüklüğündeki alanda nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 47. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alan, Alanya İlçesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tercihli Kullanım Alanı, Kentsel Yerleşme Alanı ve Kentsel Gelişme Alanı olarak planlıdır.

Nazım imar planı değişikliğine konu alan; 07.04.2011 tarih ve 9 sayılı meclis kararıyla Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile yine Mülga Kargıcak Belediyesi tarafından 07.04.2011 tarih ve 10 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla hazırlandığı belirtilmiştir. Bu kapsamda söz konusu nazım ve uygulama imar planı arasındaki temel farklar birkaç başlık altında toplanarak düzenlenmesinin amaçlandığı plan açıklama raporunda belirtilmiştir.

Bu bağlamda; uygulama imar planında bulunan ancak nazım imar planında bulunmayan; Konut Altı Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Ada Kenarı Sınırı, 24m. Genişliğindeki Yol Güzergahı, Park Alanı, Günöbirlik Tesis Alanı, 10m. Genişliğindeki Yol ile ilgili uyumsuzluklar düzeltilmiştir.

Kargıcak Mahallesi Meri ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları

Fonksiyon	Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m2)	Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Fonksiyon Alanları (m2)	Fark
Konut Alanı (Az Yoğunluklu Gelişme)	146593,137	17664,027	-128929,11
Konut Alanı (Orta Yoğunluklu Gelişme)	42165,668	13351,581	-28814,087
Konut Alanı (Az Yoğunluklu Meskûn)	18201,548	1567,75	-16633,798
Belediye Hizmet Alanı	880,606	925,303	+44,697
Günöbirlik Tesis Alanı	4500,987	4174,071	-326,916
Konut Altı Ticaret Alanı	9716,783	232158,67	+222441,887
Park Alanı	12741,696	13841,968	+1100,272
Sosyal Tesis Alanı	24,349	3939,277	+3914,928
Tercihli Kullanım	84288,033	48227,901	-36060,132
Yol	70517,301	53779,56	-16737,741
TOPLAM	390252,104	390252,104	0

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.05.2022

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr