


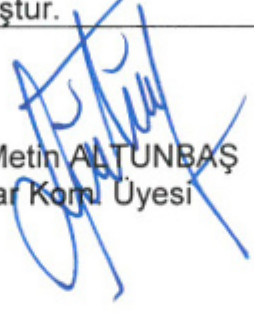


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.07.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI / ALTSO
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2023 tarihli toplantısında gündemin 48. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Güzelbağ Zafer Mahallesi, ALTSO Küçük Sanayi Sitesi alanında imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla imar planı ile kadaströ ve orman sınırları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Alanya Belediye sınırları içerisinde, Güzelbağ Zafer Mahallesi, ALTSO Küçük Sanayi Sitesi alanında imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla imar planı ile kadaströ ve orman sınırları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine ilişkin 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

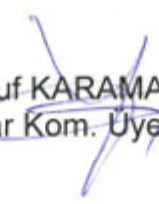

Hasan Altınacar
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

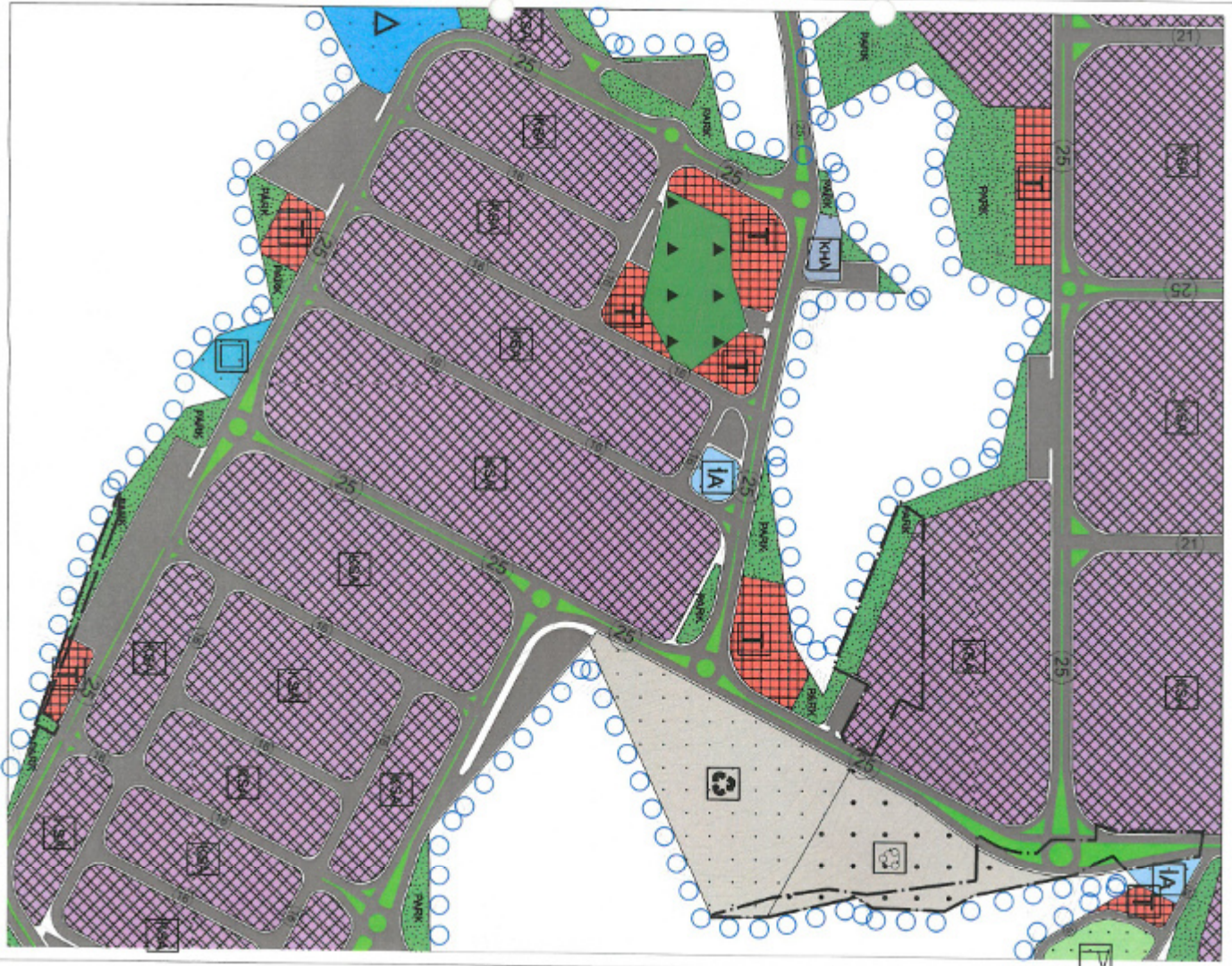

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

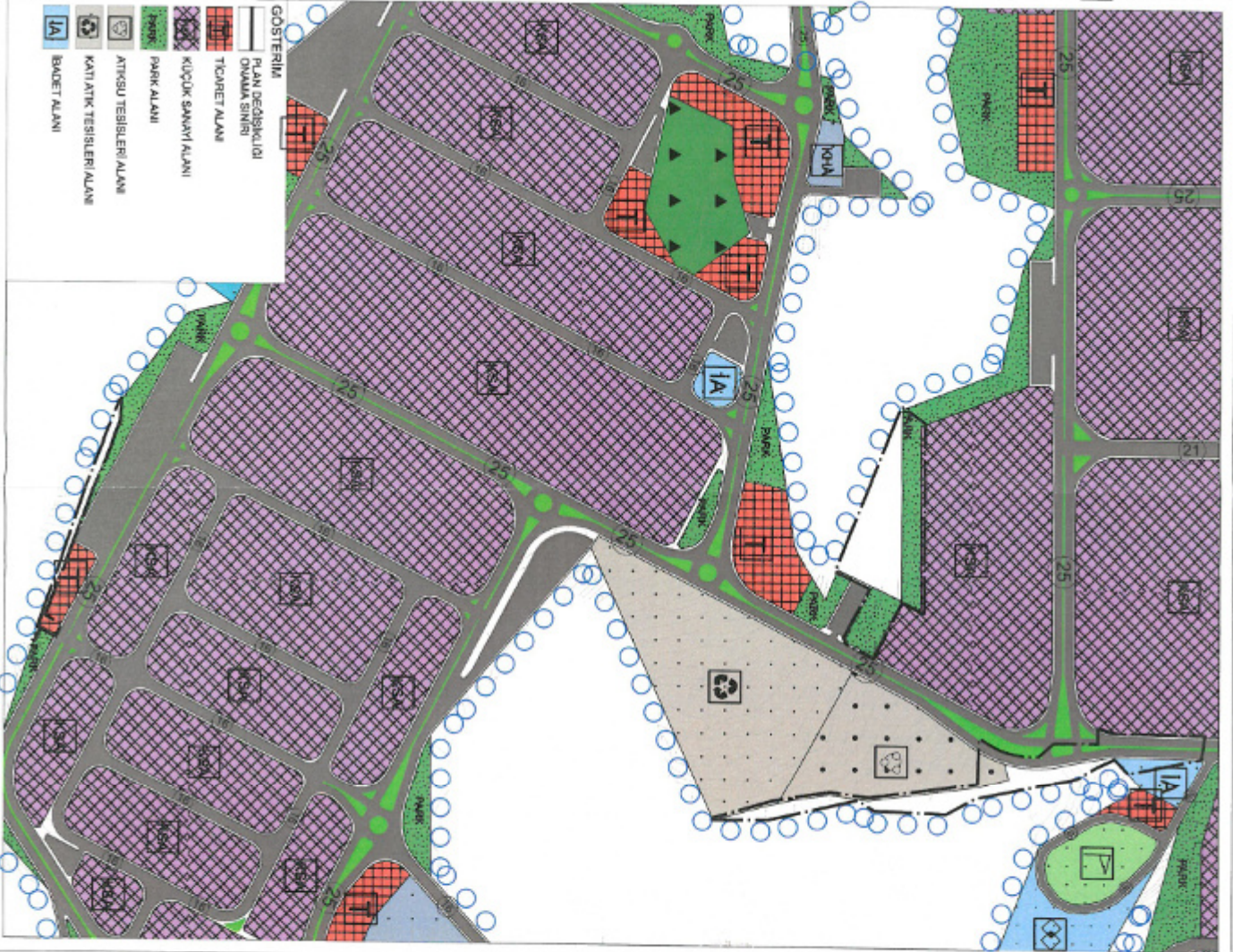
ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜZELBAĞZAFER MAHALLESİ
ALTISO KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 169 ADA 38, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 206, 220 (ORMAN VASIFLI)
175 ADA 36 VE ORHANKÖY 107 ADA 1 (ORMAN VASIFLI) NO LU PARSELLERİN BAZI KISIMLARI VE ORMAN ALANLARI
PAFTA NO: 027-C-02-B; 027-C-2-C

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTU
Plan değişikliği onama sınırları içerisinde "Güzelbağ-ALTISO Küçük Sanayi Sitesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"
Plan hükümlerini geçirir.

ÖLÇEK:1:5000
ONERİ PLAN



**ANTALYA İLİ ALANYA İLÇESİ GÜZELBAĞ ZAFER MAHALLESİ
ALTSO KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ 169 ADA 38, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 206,
220 (ORMAN VASIFLI) , 175 ADA 36, 48 VE ORHANKÖY 107 ADA 1 (ORMAN
VASIFLI) NOLU PARSELLERİN BİR KISMI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5.000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

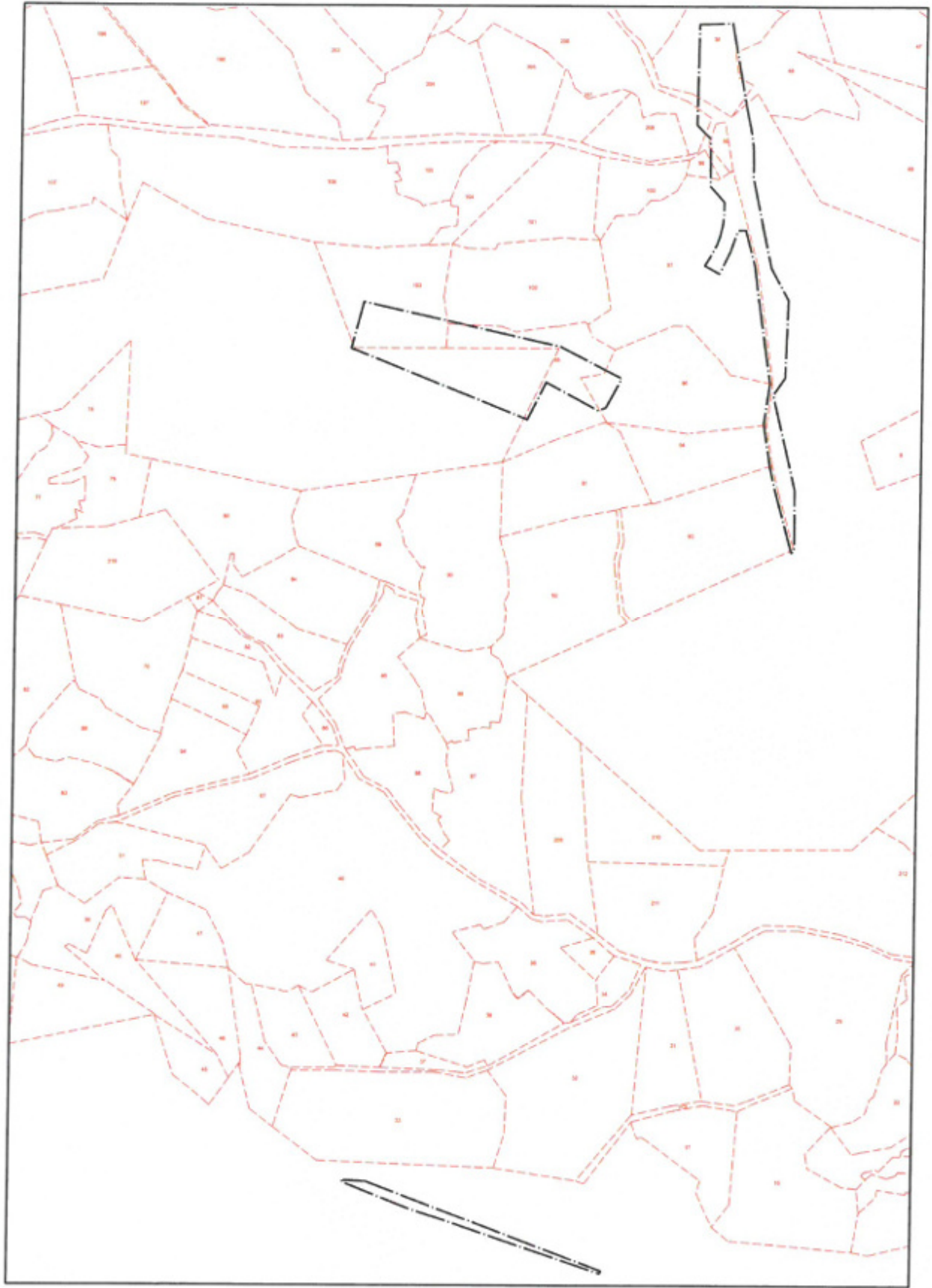
1/5.000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi; Antalya ili, Alanya ilçesi, Güzelbağ Zafer Mahallesi, O27-C-02-B ve O27-C-02-C nolu plan paftalarında yer alan, 169 ada 38, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 206, 220 (orman vasıflı); 175 ada 36, 48; Orhanköy 107 ada 1 (orman vasıflı) parselin bir kısmı ve çevresini kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın toplam yüz ölçümü yaklaşık 3.3 hektardır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

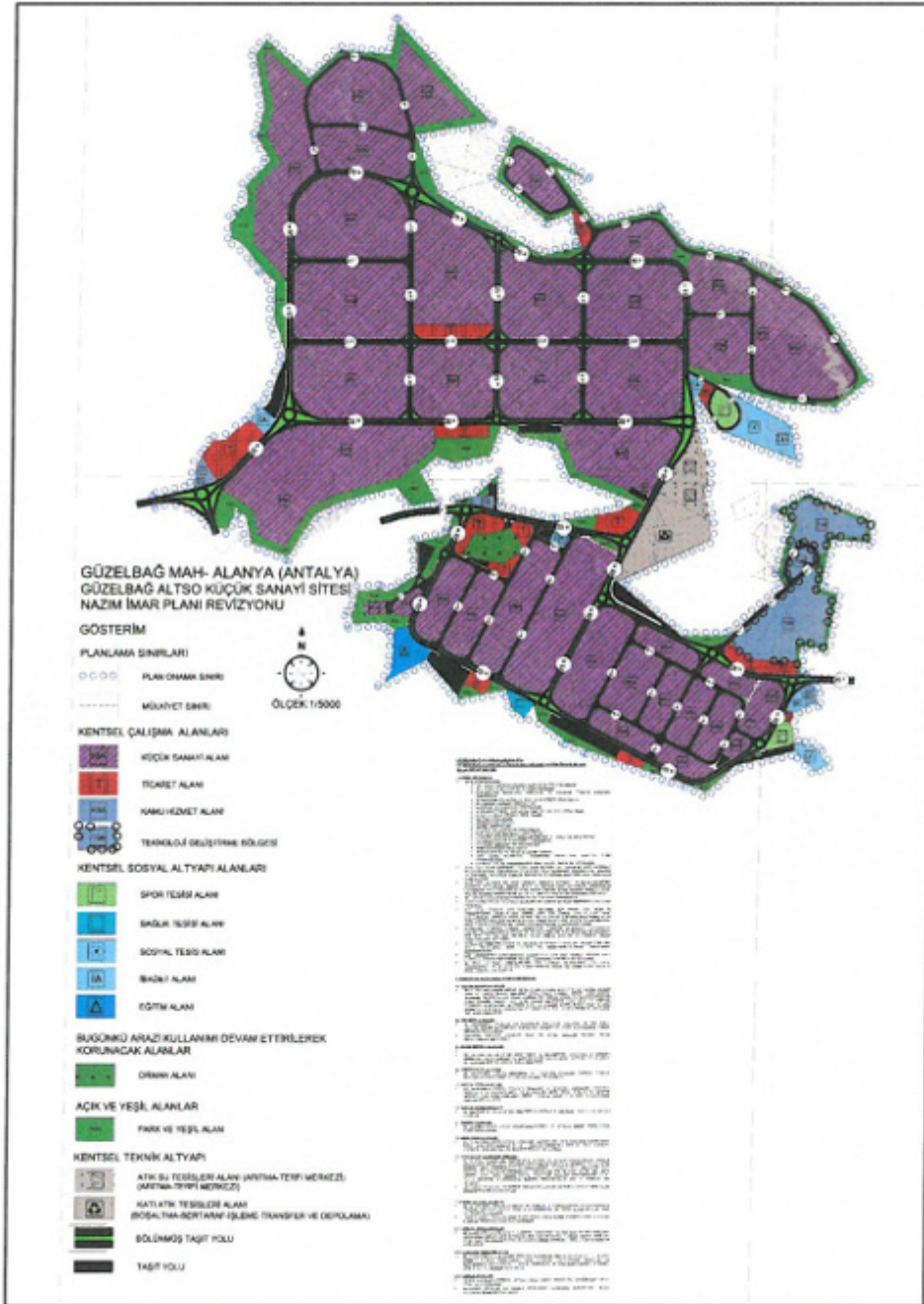
Plan değişikliği teklifine konu alanlar imar uygulaması görmemiş olup, geneli tarla vasıflıdır. Planlama alanında makilik, fundalık ve çalılık alanlar bulunmaktadır. Taraçalar ile şekillendirilen alanın bazı kısımlarında tarımsal faaliyetler yürütülmektedir. Konut yerleşimi ya da herhangi bir yapılaşma yoktur. Kadastral yollar ile alan içerisinde mevcut hali ile ulaşım sağlanmaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

3. ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

Plan değişikliğine konu bölge 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Sanayi ve Depolama Bölgesi” alanı; 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Küçük Sanayi Alanı” olarak planlıdır. Üst ölçekli plan kararları kapsamında bölge bütününde yaklaşık 280 hektar alanda hazırlanan küçük sanayi sitesi kullanımlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.05.2016 tarih, 463 sayılı kararıyla, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ise 464 no.lu kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 3. Mevcut 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMA GEREKÇELERİ VE KARARLARI

Alanya Ticaret Sanayi Odasının 05.07.2023 tarihli ve B7/977 sayılı yazısı ile Güzelbağ/Zafer Mahallesi, ALTSO Küçük Sanayi Sitesine ait ALTSO ve Belediyemiz arasında imzalanan protokol gereği hazırlanan imar planlarının tapu tescili için Alanya Kadastro Birimine sunulduğu, kadastro biriminde yapılan inceleme neticesinde kadastrodaki orman sınırları ile Antalya Orman İl Müdürlüğündeki orman sınırları arasında uyumsuzluk tespit edildiğinden dosyanın tescil işlemlerinin tamamlanamadığı, bu kapsamda kadastro ve orman verileriyle uyumlu olacak şekilde imar plan değişikliği yapılması zorunluluğunun hasıl olduğu belirtilerek protokol kapsamında imar planlarında değişiklik yapılması talep edilmiştir.

Belediyesinden de edinilen bilgilere göre; İmar planlarının onayının ardından bölgede imar uygulaması çalışmasına başlanmış, Encümen kararlarının alınmasının ardından parselasyon planı onaylanmış, yasal askı süreleri içerisinde gelen itirazlar karara bağlanmış ve tescil için kadastro müdürlüğüne gönderilmiştir. Ancak kadastro kontrolü aşamasında orman sınırlarına ilişkin Orman Bölge Müdürlüğü'ndeki orman sınırları ile kadastro müdürlüğündeki orman sınırları arasında uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiş, parselasyon planı tescil işlemi durdurulmuştur.

Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 11.06.2013 tarih, 27588883.265.04.01.(07.03.45)-1949 sayılı yazısı ekinde gönderilen orman sınırları esas alınarak onaylı uygulama imar planı kontrol edilmiş ve imar planı ile Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nden gelen verilerin uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırma neticesinde imar planına konu bölgede Orman Genel Müdürlüğü'nce Orman kadastro sınırlarını kapsayan alanda yenileme çalışması yapılarak tescil edildiği, ancak tescil edilen yeni sınırların kadastro paftalarına işlenmek üzere kadastro müdürlüğüne gönderilmediği, bu sebeple kadastro müdürlüğündeki verilerle orman bölge müdürlüğündeki verilerin uyumsuz hale geldiği anlaşılmıştır. Sonunun çözümüne

yönelik Kadastro komisyonu ile orman komisyonunun birlikte çalışma yaparak orman sınırları dışına çıkarılan alanların sınır tespitlerinin ve hak sahiplerinin tespitinin yapılması gerektiği bu nedenle sürecin uzun zaman alacağı bildirilmiştir.

Alanya ilçesi turizm ve tarım sektörünün yanı sıra inşaat sektörünün de gelişmiş olduğu bir ilçedir. Bu sebeple imalata yönelik plastik doğramacılar, demir doğramacılar, camcılar, mobilyacılar gibi sektörler gelişmiş durumdadır. Mevcut Alanya küçük sanayi sitesi bu ihtiyacı karşılayamaz durumda olduğundan geniş kapalı alana ihtiyaç duyan bu sektörler kentin kırsal bölgelerinde münferiden işyerlerini taşımakta hem kaçak ve plansız yapılaşma, hem teknik alt yapı hem de görsel kirliliğe neden olmaktadır. Alanya ilçesinin acilen ihtisaslaşmış küçük sanayi çarşılarına ihtiyacı bulunmaktadır. Güzelbağ'da yapımı düşünülen küçük sanayi sitesi bu amaçla planlanmış olup, bir an önce hizmet vermesi kamu yararı gereğidir. Bu kapsamda Alanya Sanayi ve Ticaret Odası öncülüğünde bir küçük sanayi kooperatifi kurulmuş ve planlama alanı içerisindeki hazine arazileri bu kooperatife satılmıştır. İmar uygulamasının tamamlanmasının ardından kooperatif tarafından inşa faaliyetlerine başlanacak ve bölgede imalata yönelik işletmeler için küçük sanayi sitesi kurulacaktır. Ancak orman sınırlarında yaşanan sorun nedeniyle parselasyon planı tamamlanamamaktadır. Önerilen plan değişikliğiyle bu sorunun ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır.

Alanya Ticaret Sanayi Odasının 05.07.2023 tarihli ve B7/977 sayılı yazısı talebi ve Alanya Belediyesi yetkililerinden edinilen bilgiler doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği eş zamanlı olarak düzenlenmiştir.

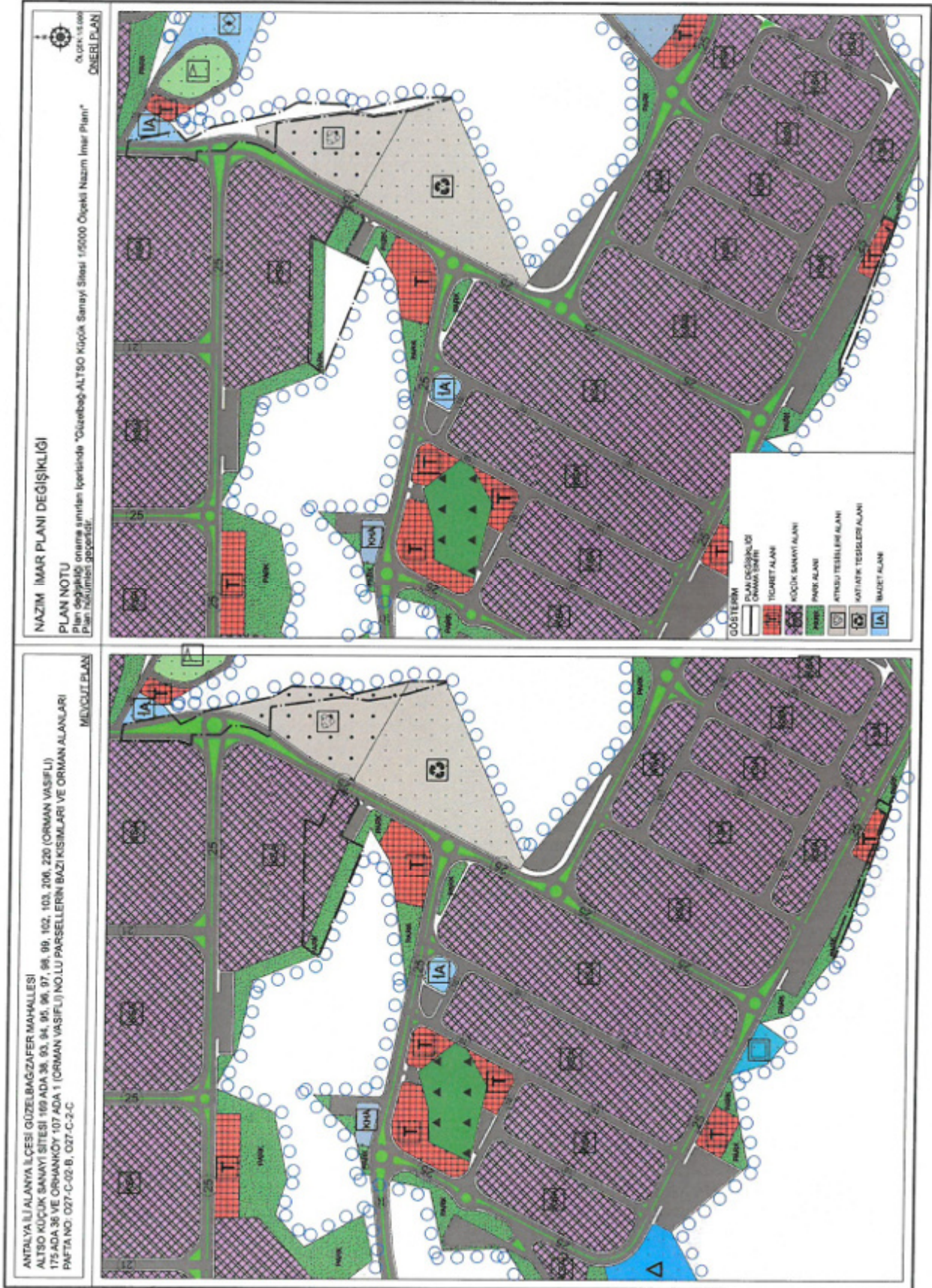
Hazırlanan imar planı değişikliğiyle öncesinde onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği onama sınırı yeniden düzenlenmiş, Orman Bölge Müdürlüğü verileri kapsamında orman alanı olarak tescilli taşınmazlar yine onaylı planda olduğu gibi onama sınırı dışında tutulmuş ya da orman alanı olarak plan kararı üretilmiştir. Aynı şekilde kadastro müdürlüğü verilerine göre orman sayılan ve onaylı planda küçük sanayi sitesi ya da sosyal ve teknik altyapı alanı olarak imar planı kararı getirilen yerler de plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır. Daha önce hazırlanan parselasyon planında kesinleşen DOP oranının sabit kalması amacıyla plan üzerinde üç noktada değişiklik yapılmıştır.

Onaylı imar planlarında atık su arıtma tesis alanı ve katı atık tesisi alanı olarak planlı olan bölgenin doğusunda kalan ve kadastro müdürlüğü kayıtlarına göre orman sayılan bölge ile bu bölgenin kuzeyindeki yol ve ibadet alanı olarak planlı bölge plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır. Yol ve kavşak ile cami alanı orman sınırlarına göre yeniden düzenlenmiştir.

Onaylı imar planlarında atık su arıtma tesis alanı ve katı atık tesisi alanı olarak planlı olan bölgenin batısında kalan park ve küçük sanayi alanı olarak planlı olan bölge kadastro müdürlüğü kayıtlarına göre orman sayıldığından düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda kadastro verilerine göre orman sayılan yerler plan onama sınırının dışına çıkarılarak orman alanının kuzeyinde sağlık koruma bandı niteliğinde park alanı oluşturulmuştur.

Planlama alanının güney sınırında yer alan ve onaylı imar planında kısmen park alanı, kısmen ticaret alanı olarak planlı olan bölgede de kadastro verilerine göre orman sayılan alan plan onama sınırı dışına çıkarılarak, park ve ticaret alanı yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenlemelerin sonrasında sosyal alt yapı alanları açısından Atıksu arıtma tesis alanı yüz ölçümü onaylı plana oranla 4650 m², katı atık arıtma tesisi yüz ölçümü ise 564 m² azalmıştır. İbadet alanı yüz ölçümü 874 m², park alanı yüz ölçümü ise 870 m² artmıştır. Yapılan plan değişikliği sonrasında ticaret alanı yüz ölçümü değişmezken, küçük sanayi alanı yüz ölçümü ise 9603 m² eksilmiştir. Buna karşılık yaklaşık 14.887 m² yüz ölçümlü alan kadastro verilerine göre orman alanı statüsünde bulunduğundan plan onama sınırları dışına çıkarılmıştır.



Şekil 5. Mevcut-Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği