



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.10.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.10.2019 tarihli toplantısında gündemin 80. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 50 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 225 Ada 10; 57 Ada 46, 47 parseller arasından geçen imar yolunun kaydırılarak zeminde açılmış yola uygun hale getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 50 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 225 Ada 10; 57 Ada 46, 47 parseller arasından geçen imar yolunun kaydırılarak zeminde açılmış yola uygun hale getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ : 01/08/2019

YILI:2019

NOSU : 50

AYI: AĞUSTOS

MADDE : 05/a

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 01

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 225 ada ile 57 ada arasındaki yolun kaydırılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet ÇETİN, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Erhan DURKAN, Ömer DOĞAN, Hasan AYDIN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Kâmuran ÜNAL, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle, (Üye Hasan İYİLİKÇİ Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi 225 ada ile 57 ada arasındaki yolun kaydırılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 01/08/2019 tarihinde saat 10.00' da ki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İmar planında 225 ada 10 parsel nolu taşınmaz ve 57 ada 46,47 parsel nolu taşınmazların arasından geçen imar yolunun kaydırılarak zeminde açılmış yola uygun hale getirilmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına **oy birliği** ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy birliği ile kesinleşmesinin kabulüne, Kararın 5393 Sayılı Belediye Kanununun 23. Maddesi ve Belediye Meclisi Çalışma Yönetmeliğinin 18. Maddesi gereğince Mülkiye Amirliğine sunulmasına ve ayrıca Belediye Meclisinin Çalışma Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Antalya Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilmesine **oy birliği** ile karar verildi.

Halil ÖZTÜRK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ

ADA/PARSEL NO: 57 ADA 46,47 PARSELLER VE YAYA YOLU

PAFTA NO:O23C04A2C

MEVCUT PLAN



GÜNDOĞAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
57 ADA 46, 47 PARSELLER VE YAYA YOLU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

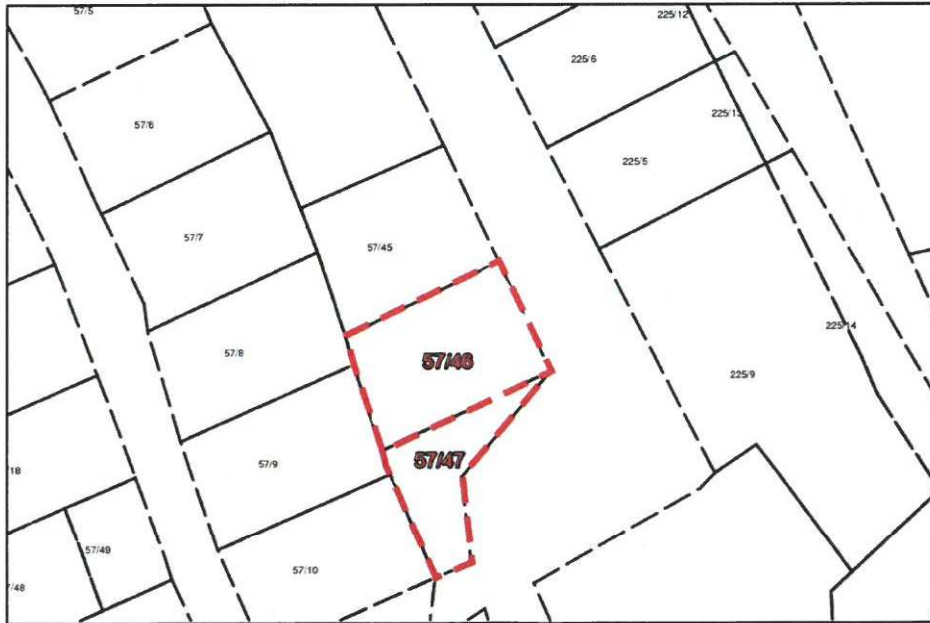
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C04A2C no'lu 1/1000 ölçekli halihazır paftalar üzerinde yer alan, 240 m² yüzölçümlü 57 ada 46 parselin 21.96 m²'si, 136 m² yüzölçümlü 57 ada 47 parselin 8.45 m²'si ve bu parsellerin doğusundaki yaya yolunu kapsamaktadır. Değişiklik teklifine konu parseller Elmalı Orman İşletme Müdürlüğü'nün yaklaşık 150 metre doğusunda, Elmalı Halk Eğitim Merkezinin ise yaklaşık 175 metre kuzeyinde konumlanmaktadır.



Şekil1. Hava Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM

Plan değişikliğine konu parsellerin imar uygulaması tamamlanmış olup parseller tapu da arsa vasfı ile tescillidir. Parseller boş olup içerisinde taşlık ve çalılık bitki örtüsü ile kaplıdır.

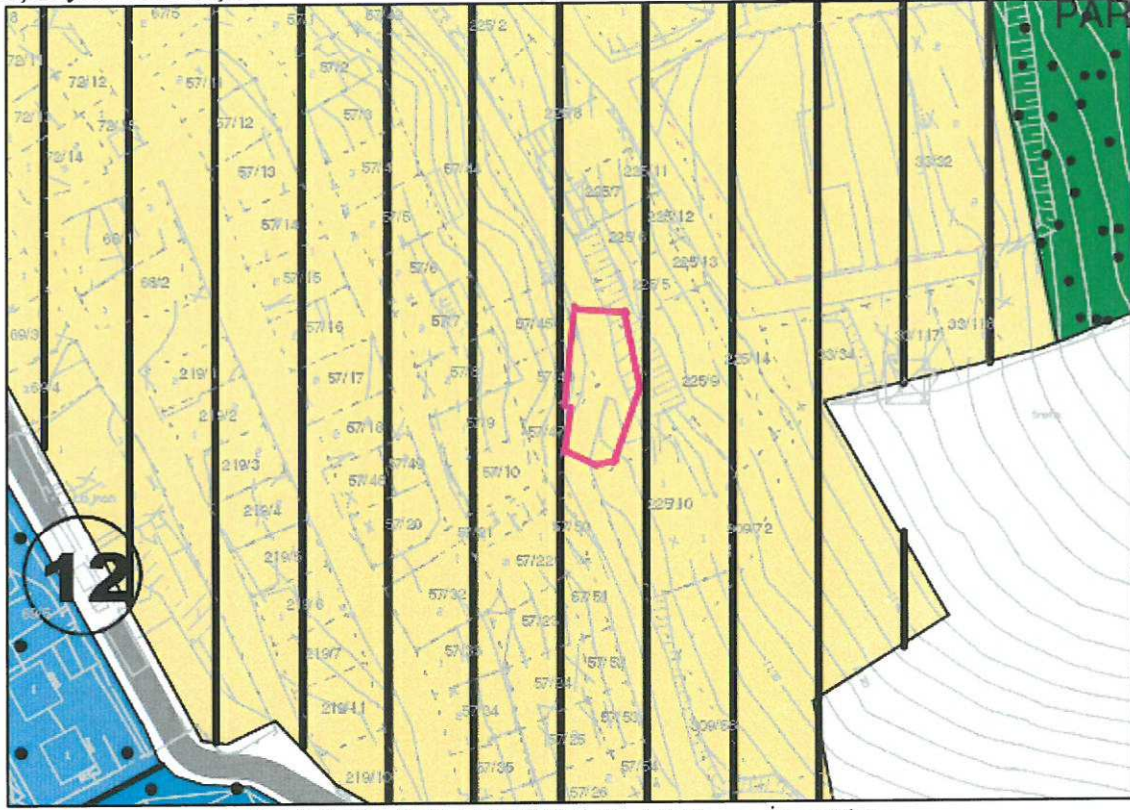


Şekil 2. Kadastral Durum Haritası

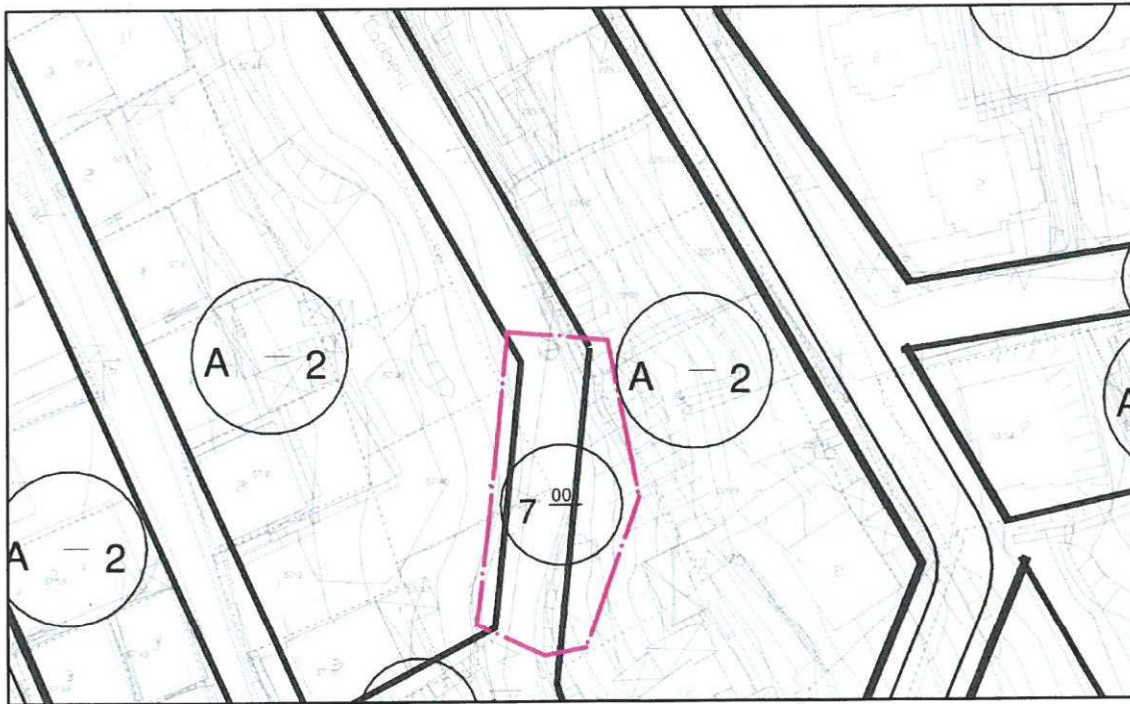
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onanlı Antalya Burdur Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı mevcut olup kentsel yerleşme alanı olarak öngörülmüştür. Ayrıca Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışması Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından halen sürmektedir. Taşınmazların bulunduğu Gündoğan Mahallesi'nde alt ölçekli plan olarak Elmalı ilçesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları mevcuttur.

Onaylı nazım imar planında taşınmazlar düşük yoğunluklu meskun konut alanı olarak planlanmış olup uygulama imar planında ise doğusunda 7 metre genişliğinde yaya yolu ve yapılaşma koşulları ayrık nizam 2 kat olmak koşuluyla korunmuştur.



Şekil 3. Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Elmalı ilçesi, Toros Dağlarının Batı Akdeniz Bölgesinde uzanan kıvrımları arasına sıkışmış çanak şeklindeki bir plato üzerinde kurulmuştur. Bu çanak içinde ilçenin kuzeyinde Elmalı Dağı, doğusunda Tilkicilik Tepesi, batısında Topdağı Tepesi, güneyinde de Elmalı Ovası yer almaktadır. İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 1050-1150 metreler arasında değişmekte olup denize yaklaşık 40 km dikeyde olması yerleşme alanını kısıtlamaktadır. O yüzden yerleşme alanları dağların eteklerinde bulunan eğimli arazilere kaymaktadır.

Plan değişikliğine konu parsellerin doğusunda halihazırda kullanılan fiili yol bulunmaktadır. Bu yol mevcut mülkiyet sınırlarına ve arazi eğimine göre açılmıştır. Bölgede ortalama eğim %25-%35 arasında değişmektedir. Bu yüzden parsellerin doğusunda mevcut imar planında önerilen 7 metrelik yolun imar planı kararlarına göre açılması arazi eğiminden dolayı hem maliyeti arttırmakta, hem de mülkiyet açısından sorunlara yol açmaktadır. Sorunun ortadan kaldırılması için onaylı plandaki 7 metrelik yaya yolunun güzergâhı korunarak arazi yapısına uydurulması amaçlanmaktadır. Ayrıca parsellerin imar uygulamalarının tamamlandığı ve arsa vasfını kazandığı dikkate alındığında plan revizyonu ile yol güzergâhının değiştirilerek ilave terk oluşturulması potansiyel sorunları içinde barındırmaktadır. Parsellerin doğu kısmındaki arazi önceden kamuya terk edilmiş bir alan olup, plan revizyonu ile konut alanı olarak planlanmıştır. Yolun doğruya doğru kaydırılması durumunda diğer parsellere ilave terk oluşturmada, plan değişikliğine konu parsellerdeki ilave terkin kamu zararı oluşturulmadan ortadan kaldırılması mümkün olabilmektedir. Önerilen plan değişikliği ile hem mülkiyet sorunlarının, kamu zararı oluşmadan çözümlenmesi, hem de arazi de mevcut olan yolun arazi yapısı ile uyumlu olarak açılmasının sağlanması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda uygulama imar planı değişiklik teklif dosyası hazırlanmaktadır.

5. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ile yapılaşma koşulları ve yol genişlikleri değiştirilmeksizin, 7 metrelik yaya yolu mülkiyet sınırı esas alınarak batıya doğru kaydırılmıştır. Yolun kaymasına bağlı olarak 57 ada yüzölçümü 4752 m²'den, 4783 m²'ye çıkmış, (31 m² konut alanı artışı gerçekleşmiştir.) buna karşılık 225 adanın yüzölçümü ise 3899 m²'den 3868 m²'ye düşmüştür. (31 m² konut alanı yüzölçümü azalmıştır.) Yolda gerçekleştirilen kayma sonucunda 57 ada 46 ve 47 parsellerde mülkiyet sınırları esas alınmıştır. Alan bütününde konut alanlarında değişiklik olmadığından, inşaat artışı söz konusu değildir. Diğer yöndeki kısım ise önceden kamuya terk edilen alandan karşılandığından, özel mülkiyete konu parsellerin yüzölçümlerinde değişiklik söz konusu olmamıştır.

Şekil 5. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Sayfa 4

Planve Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
Şehir Plancısı SPO 550
ODTÜ 1986 23005

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ
ADA/PARSEL NO: 57 ADA 46,47 PARSELLER VE YAYA YOLU
PAFTA NO:023C04A2C

MEVCUT PLAN



GÜNDOĞAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN

