



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

87

Sayı : 90852262-301.03-**92296**

07/11/2019

Konu: Elmalı İlçesi, Gündoğan Mah. 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 adalar NİP. değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Gündoğan Mahallesi 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 adaların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.

Hüsamettin ELMAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

06/11/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2019

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2019

M. Böcek
Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: 1/5000 ölçekli NİP değişikliği, Plan açıklama raporu.



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ANTALYA ÇADESİ KUZey, 39, 278, 308, 412, 413,
439, 440, 441 VE 442 NO'LU ADALARDA

PAFTA NO:023C04B

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

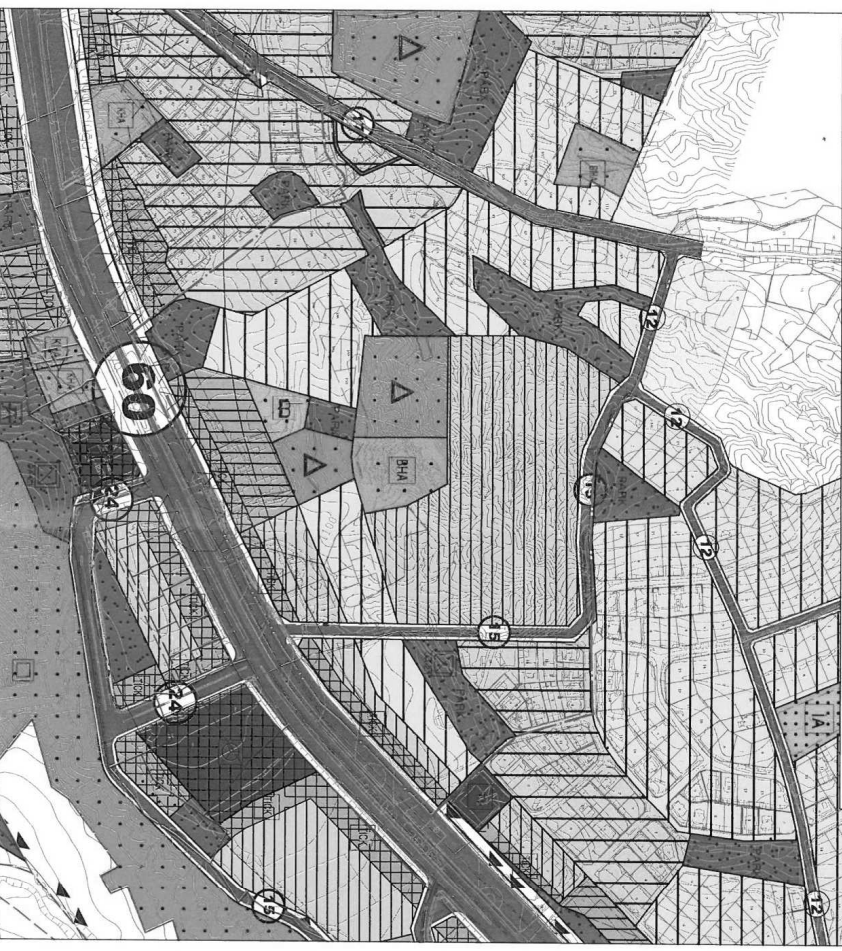
Açıklama Notu: Planın meskun konut alanlarında yapılaşmalar uygun hale getirilmesi, gelişme konut alanlarında ise topografya ve mülkiyet esaslı imar uygulaması yapımına hazır hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (ONAMA SINIRI)		GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)
	MÜLKİYET SINIRI		GELİŞME KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)
	ONEMELİ ALAN SINIRI		BELEDİYE HİZMET ALANI
	ONEMELİ ALAN 2		EĞİTİM ALANI
	TİCARİET-KONUT ALANI		KÜLTÜRE, TESİS ALANI
	MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUKLU)		PARK VE YEŞİL ALAN
	MEVCUT KONUT ALANI (DÜŞÜK YOĞUNLUKLU)		KANAL-DERE



PLAN NOTU
* Yıllık 1/5000 ölçekli (Etiler/Elmalı) ilave/feraset Nazım İmar Planı değişikliği
plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ANTALYA CADDESİ KUZEYİ

39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 VE 442 NO'LU ADALARDA

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Nazım imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C-04B no'lu 1/5000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde, Antalya Caddesi'nin kuzeyinde yer alan 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 no'lu adaları kapsamaktadır. Planlama alanı 190.906,55 m² büyüklüğündedir.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu adalarda imar uygulaması 3194/15 ve 16 maddeleri doğrultusunda kısmen tamamlanmış olup geri kalanında ise imar uygulaması henüz tamamlanmamıştır. Bazı parsellerde yapılaşmalar mevcut olup kat irtifakı dahi tesis edilmiş durumdadır. Kat ittifakı bulunan parseller genellikle yapılaşmanın yoğun olduğu Antalya Caddesi üzerinde yer almaktadır. Arsa vasıflı taşınmazlar ise benzer şekilde alanın batı ve güneyinde bulunmaktadır. Alanın güneyinde, batısında ve kuzeydoğusunda yapılaşmalar mevcut olup orta ve kuzey kısımlar ise kısmen bahçe kullanımlı ve boş durumdadır. Alan içerisindeki parsellere ulaşım toprak yollarla sağlanmaktadır.



Şekil 2. Mevcut Kadastral Durum



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Handwritten signature or mark.

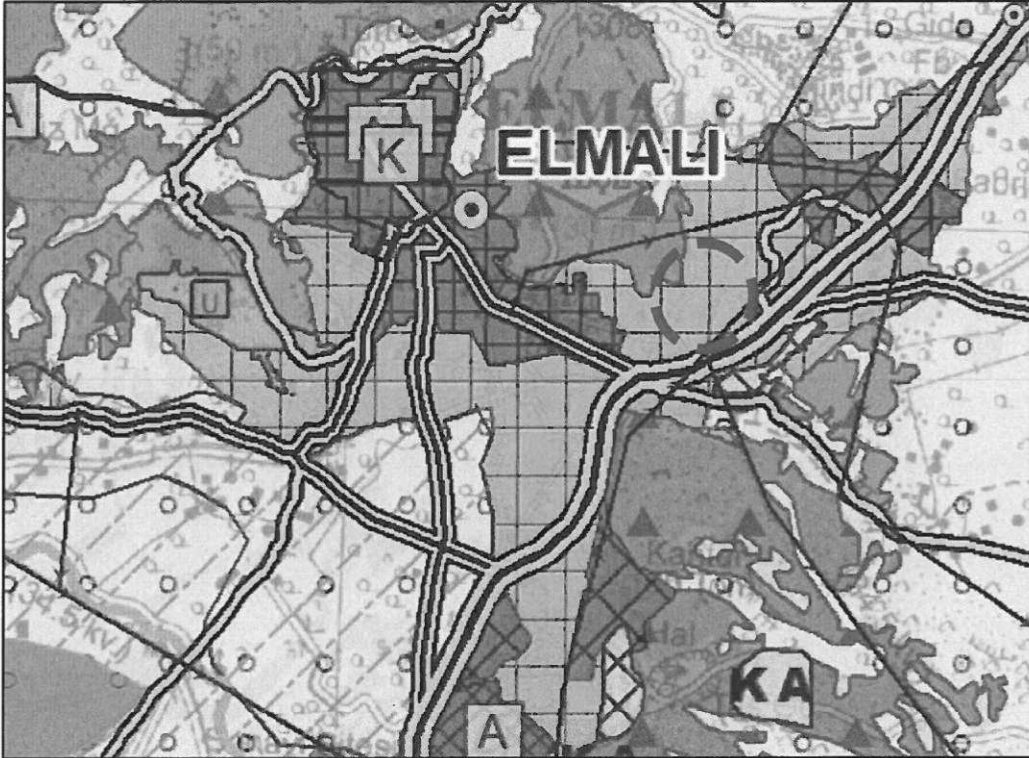
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak 11.10.2019 tarih ve 624 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onanan Elmalı İlçesi sınırlarını kapsayan, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcut olup, bu planda bölge "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlıdır. Taşınmazların bulunduğu Gündoğan Mahallesi'nde alt ölçekli plan olarak Elmalı İlçesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları mevcuttur.

Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Antalya-Elmalı Caddesi 60 m genişliğinde olup bu cadde aynı zamanda planlama alanının güney sınırını oluşturmaktadır. Alanın batı sınırında 17 m genişliğinde, kuzey sınırında ise 12 ve 15 m genişliğinde trafik yolları önerilmiştir. Kuzey sınırında önerilen 15 m genişliğindeki trafik yolunun genişliği korunarak planlama alanının doğu sınırına yakın bir bölgeden karoluna bağlantısı sağlanmıştır. Bölgenin kuzeydoğu ve batı kısımları mevcut yapılaşmalara bağlı olarak yürürlükteki nazım imar planında düşük yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlıdır. Karayolu kenarındaki yapılaşmış bölgeler ise ön kısımda ticaret-konut karma kullanım alanı, arka kısımda ise orta yoğun meskûn konut alanı olarak planlıdır. Benzer şekilde planlama alanının orta ve kuzeybatı kısmındaki henüz yapılaşmamış olan bölgeler düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, yine orta ve kuzey kısımda yer alan yapılaşmamış bölge ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Plan değişiklik teklifine konu alanın içerisinde sosyal donatı alanı kullanımlı iki adet eğitim tesis alanı, bir adet kültürel tesis alanı, bir adet belediye hizmet alanı, farklı konumlarda park alanları bulunmaktadır.

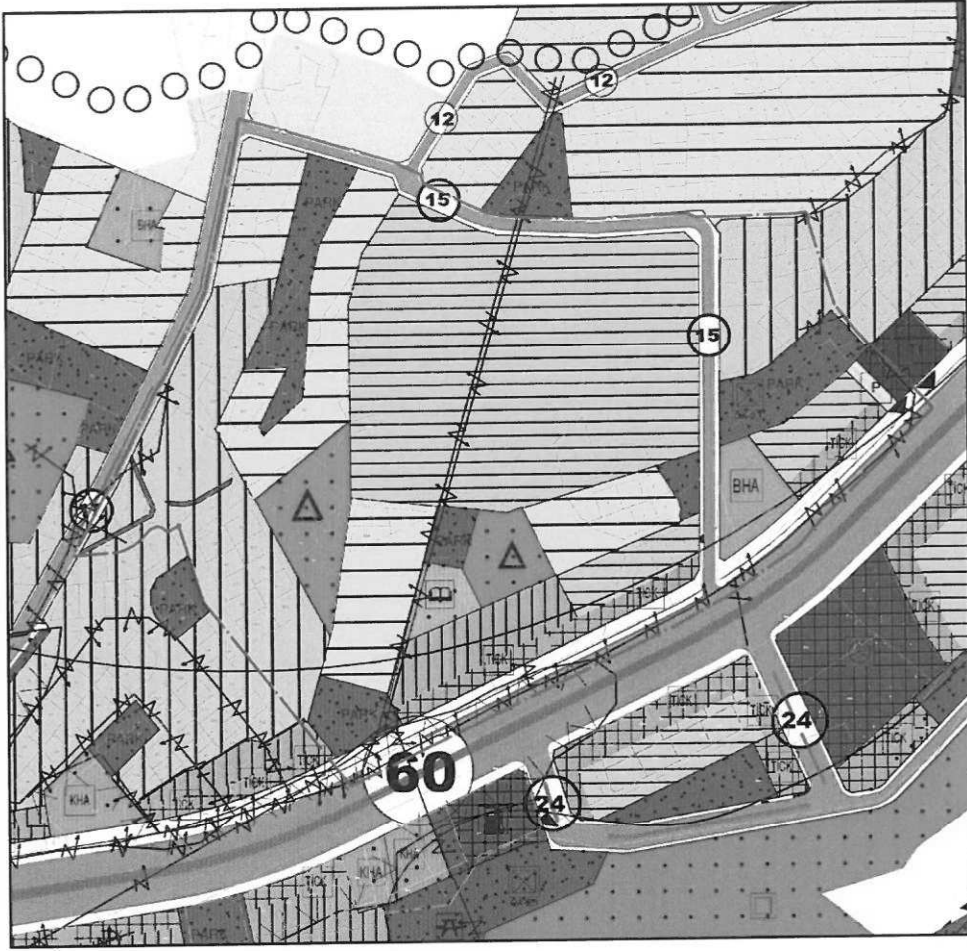
Plan kararları yukarıda özetlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları esas alınarak onanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki ulaşım sistemi; nazım imar planında önerilenlere ilave olarak 15, 12 ve 10 m genişliğinde trafik yollarının yanı sıra 5, 7 ve 10 m genişliğindeki yaya yolları ile desteklenmiştir. Yapılaşma koşulları düşük yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanları için 0.50-0.90 emsal aralığında olmak üzere ayırık nizam 2, 3 ya da 4 kat, orta yoğunluklu meskûn ve gelişme konut alanlarıyla, ticaret-konut karma kullanım alanlarında ise 1.00-1.50 emsal aralığında ayırık nizam 5 kat olarak öngörülmüştür.

Yürürlükteki nazım ve uygulama imar planlarında üst ölçek, alt ölçek uyumu büyük oranda sağlanmış olmasına rağmen, planlama alanının güneydoğu kısmında karayolu kenarında öngörülen kamusal alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda belediye hizmet alanı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise resmî kurum alanı olarak planlandığı, söz konusu alanın doğusundaki yapı adasının karayolundan cephe alan kısmının ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda ticaret-konut karma kullanım alanı olarak planlı iken, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise gelişme konut alanı olarak planlandığı tespitleri yapılmıştır.

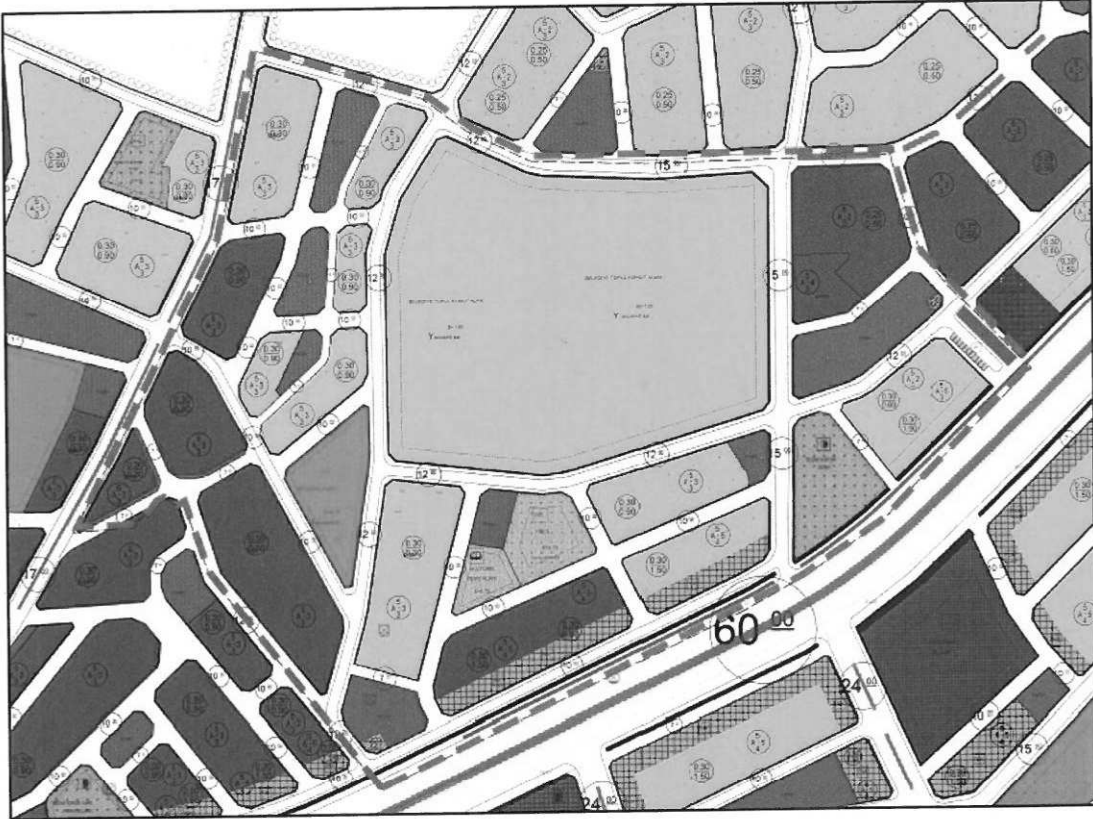


Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı





Şekil 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Handwritten signature

4. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Elmalı nazım ve uygulama imar planı revizyonları Elmalı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclislerince 2016 yılı içerisinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu revizyon planlarlar kadastro incelemesi ve yapılaşma analizleri (ruhsatlı/ruhsatsız yapı vb.) açısından yeter detayda analiz edilmediğinden, yapılaşması büyük oranda tamamlanmış olan bölgelerde gerek mülkiyet hakları bakımından, gerekse yapılaşmalar açısından sorunları çözmek bir yana, ilave pek çok sorunun ortaya çıkmasına yol açmıştır. Yürürlükteki uygulama imar planı revizyonu esas alınarak imar uygulaması yapılması durumunda, ruhsatlı olarak yapılaşmış, kat mülkiyeti kurulmuş olan yapıların bulunduğu parsellerin hisseli hale gelmesi kaçınılmaz olacaktır. Ayrıca ruhsatlı olarak yapılaşmış olan pek çok yapının yolda ya da sosyal alanlarda kalması nedeniyle binaların kamulaştırılması gerekecek, bu durum belediyeye büyük ekonomik yük getirecektir. Yapılaşmış olan bölgelerde tespit edilen ve yukarıda özetlenen sorunların yanı sıra, gelişme konut alanlarında da uygulamayı güçleştirecek bazı plan kararları tespit edilmiştir. Gelişme konut alanlarında plan kararları üretilirken, imar uygulaması aşamasında pek çok parselin kendi bulunduğu yerden parsel alması ilkesiyle hareket edilmemiş, bazı parsellerde çok yüksek oranlarda kamusal alan öngörülürken bazı parsellerde ise neredeyse hiç kamusal kullanım öngörülmemiştir. Yine alanın kuzeybatı kısmındaki su toplama dereleri kısmen dikkate alınarak plan kararları üretilmiştir. Bu bağlamda taban araziler konut kullanımlı planlanırken, sırt ve yamaçlar ise kamusal kullanımlı planlanmıştır. Ana ulaşım sistemi kendi içerisinde yeterli olmasına rağmen, devamlılığı ve kamusal faydası olmayan bazı tali yollar öngörülerek, topoğrafik yapıya esaslı müdahale gerektirecek güzergâhlar oluşturulmuştur. Gerek plan revizyonu bütününde, gerekse plan değişikliği onama sınırları içerisinde getirilmiş olan bu tip plan kararları Elmalı kentinde uygulama aşamasında büyük sorunlara yol açma potansiyelini içinde barındırmaktadır.

Yukarıda izah edilen sorunların ortadan kaldırılması ve imar uygulamasının sorunsuz bir şekilde yapılabilmesi amacıyla iş bu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Önerilen nazım imar planı değişikliğiyle imar planı revizyonu sonucu mağduriyet yaşayan taşınmaz sahiplerinin önceki imar planı kararları, imar mevzuatı, kamu yararı ve planlama ilkeleri gibi kriterler esas alınarak hak kayıplarının önlenmesinin yanı sıra kamunun uğrayacağı zararların da giderilmesi hedeflenmiştir.

5. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği kararları üretilirken 3194/18 madde uygulamasına esas olmak üzere önceki imar planı kararları, imar uygulaması gören parseller, mevcut yapılaşma durumu ve yürürlükteki uygulama imar planı revizyonu kararları birlikte analiz edilmiştir. Bu kapsamda 60 metrelik karayolu kamulaştırma sınırının dışında, kat irtifakı kurulmuş olan konut kullanımlı yapıların üzerinden geçecek şekilde önerilmiş olan servis yolunun plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan kısmı kaldırılarak, önceki plan kararlarına uygun olarak ticaret-konut karma kullanım alanı olarak planlanmıştır. Aynı servis yolu planlama alanının dışında karayolu boyunca devamlılık arz etmektedir. Bu nedenle belediye tarafından daha sonra yapılacak olan plan değişikliklerinde söz konusu servis yolunun bütüncül olarak değerlendirilmesi ve yapılaşma durumu da dikkate alınarak kaldırılması gerekmektedir. Bölge içerisinde yapılan bir diğer değişiklik ise eğitim alanında olmuştur. Önceki planda konut alanı olarak planlı iken, imar uygulaması yapılmak suretiyle parsellenmiş olan taşınmazlar üzerinde yaklaşık 4.000 m² büyüklüğünde önerilen eğitim tesis alanı, nazım imar planı değişikliği teklifinde henüz imar uygulaması görmemiş olan yaklaşık 6.45 ha büyüklüğündeki taşınmaz üzerine kaydırılarak yüz ölçümü Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekindeki tabloya uygun olarak yaklaşık 6.000 m²'ye çıkarılmıştır. Kaldırılan eğitim tesis alanı ise önceki plan kararları ve yapılan kamuya terkin işlemine uygun olarak konut ve park alanı olarak planlanmıştır. Benzer şekilde planlama alanının doğu kısmında karayolu kenarında yer alan büyük oranda belediye hizmet alanı ve park alanı olarak planlı taşınmaz üzerindeki belediye hizmet alanı da kaldırılarak, yüz ölçümü korunmak suretiyle eğitim alanının yanına taşınmış, kaldırılan belediye hizmet alanından boşalan alan ise çevre plan kararlarıyla uyumlu olarak ticaret-konut karma kullanım alanı, orta yoğunluklu gelişme konut alanı ve düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Böylece taşınmazdaki kamusal terk olanı yasal sınırlara çekilerek, imar uygulaması aşamasında parselin yerinde kalması hedeflenmiştir. Plan değişikliğine konu alanın kuzeybatı kısmında park ve gelişme konut alanı olarak planlı bölge, arazi topoğrafyası dikkate alınarak yeniden düzenlenmiş; taban araziler, dere kesitleri dikkate alınarak park alanı, yamaçlardaki araziler ise gelişme konut alanı olarak planlanmıştır. Orta kısımda yer alan eğitim tesis alanı, park alanı ve kültürel tesis alanından oluşan donatı kümesiyle, meskûn ve gelişme konut alanlarında mülkiyet esaslı küçük düzenlemeler yapılmıştır. Onaylı nazım imar planında belirlenen düşük ve orta yoğunluklu konut alanı kararları plan değişikliği teklifinde de esas alınmış ve korunmuştur. Öneri plan değişikliği sonucunda konut, ticaret-konut gibi özel kullanım alanları ile diğer sosyal donatı alanlarının yüz ölçümleri büyük oranda değişmeksizin korunurken, yol alanlarında bir miktar



azalma, park alanları ve eğitim tesis alanında ise artış sağlanmıştır. Yürürlükteki imar planına göre oluşan alan dağılımı ile imar planı değişikliği teklifi sonucu oluşan alan dağılımı aşağıdadır.

MEVCUT VE ÖNERİ PLANLAR ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
OTOPARK	165.16	1558.25
DERE	1186.19	1149.72
BELEDİYE HİZMET ALANI	4115.73	4117.88
TRAFO ALANI	291.32	298.37
GELİŞME KONUT ALANI	83196.74	86479.46
MESKÜN KONUT ALANI	28875.15	22728.84
KONUT+TİCARET ALANI (TICK)	3624.18	6451.03
KONUT VE TİCARET ALANLARI TOPLAMI	115696.07	115659.33
KREŞ	2875.60	2875.60
PARK	12489.33	13316.88
PASİF YEŞİL ALAN	0.00	1210.41
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1465.21	1472.00
ORTAOKUL ALANI	4182.86	6073.78
YOL	48439.08	43174.33
TOPLAM	190906.55	190906.55
<i>Not: Yüz ölçümleri yürürlükteki Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı'na göre hesaplanmıştır.</i>		



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı

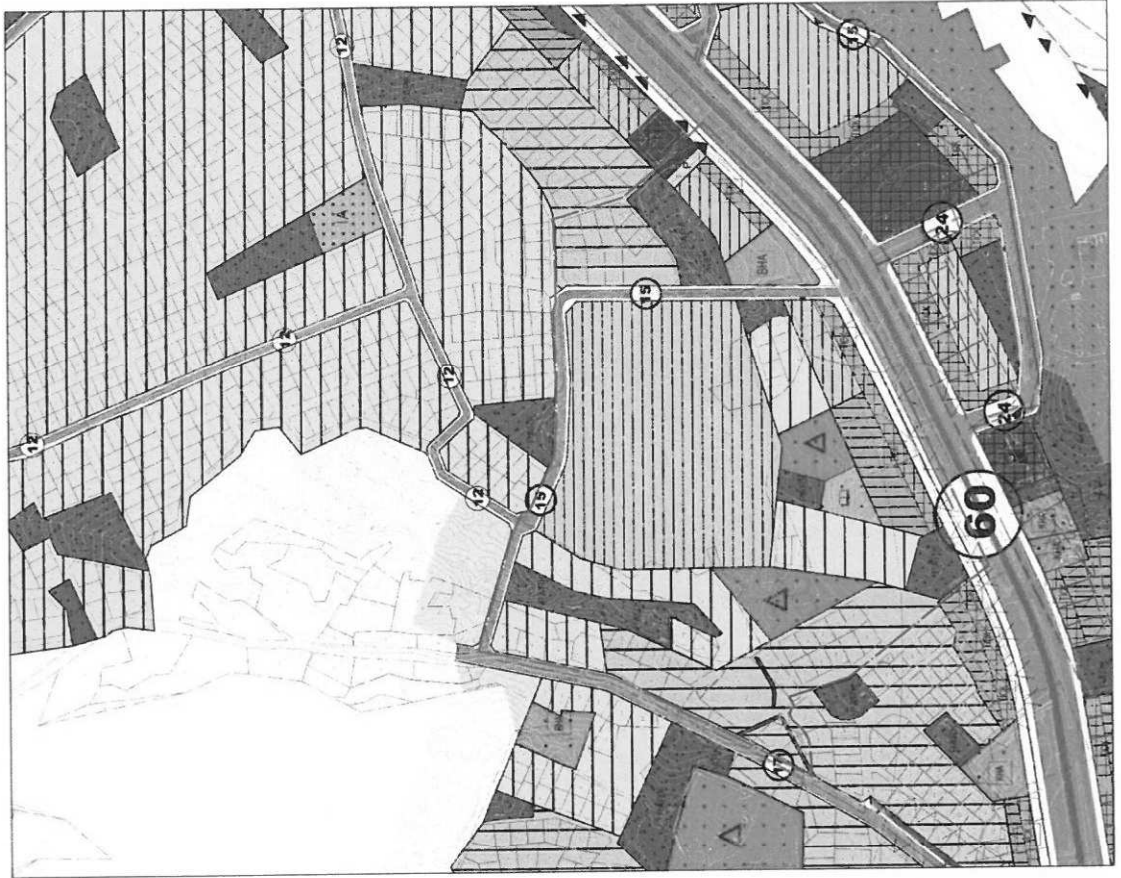
Oda Sic. No: 4196 Manavgat Y.D.: 11167664608
Yukarı Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102F13
07400 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ANTALYA CADDESİ KUZEYİ, 39, 278, 308, 412, 413,
439, 440, 441 VE 442 NO'LU ADALARDA

PAFTA NO:023C04B

MEVCUT PLAN



NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Açıklama Notu: Planın meskun konut alanlarında yapılaşmalar uygun hale getirilmesi, gelişme konut alanlarında ise topografya ve mülkiyet esaslı imar uygulaması yapımına hazır hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI	GELİŞME KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKLULU
MÜLKİYET SINIRI	GELİŞME KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKLULU
ÖNLEMİ ALAN SINIRI	BELEDİYE HİZMET ALANI
ÖNLEMİ ALAN 2 1	EĞİTİM ALANI
TİCARET KONUT ALANI	KÜLTÜREL TESİS ALANI
MEVCUT KONUT ALANI ORTA YOĞUNLUKLULU	PARK VE YEŞİL ALAN
MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK YOĞUNLUKLULU	KANAL-DERE

PAFTA NOTU: Elmalı İlçesi Gündoğan Mahallesi İmar Planı Değişikliği plan hâkimin içinde

Şekil 6. Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 4196 Manavgat Y.D.: 11167661508
Yukarıcağa Mah. Antalya Cad. No: 102/13
07600 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57