



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında gündemin 92. maddesinde 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 72. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 06.02.2020 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 ada ve çevresinin yeniden düzenlemesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 06.02.2020 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 ada ve çevresinin yeniden düzenlemesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu 08.06.2020 tarihinde İmar ve Bayındırlık Komisyonunca görüşülmüş, 15.09.2020 tarihinde resmi gazete yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ek-8. maddesine eklenen hükümler ve ilgili yönetmeliğine göre Komisyonca tekrar Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli ve 781 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :06/02/2020

YILI:2020

NOSU : 15

AYI: ŞUBAT

MADDE : 03/b

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi Antalya Caddesinin kuzeyinde bulunan 39,278,308,412,413,439,440,441 ve 442 adalar 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, Kâmuran ÜNAL, Hasan AYDIN, Ömer DOĞAN, Hasan İYİLİKCİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle, (Üye Erhan DURKAN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi Antalya Caddesinin kuzeyinde bulunan 39,278,308,412,413,439,440,441 ve 442 adalar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 06/02/2020 tarihinde saat 14.00' de ki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi Antalya Caddesinin kuzeyinde bulunan 39, 278, 308, 412, 413,439,440,441 ve 442 nolu adalarda Belediye hizmet alanı, otopark, orta okul alanı, park alanlarının ve kısmi alanlarda plan fonksiyonlarındaki değişikliklere dair hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına Üyeler Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK, Mehmet ÇETİN, Hasan AYDIN, Mehmet TUFAN, Hasan İYİLİKCİ, Kâmuran ÜNAL, Şükrü ERCAN, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE' nin **kabul**, Üyeler İsmail DEMİR, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN, Yasemin AY' ın **ret**, Üyeler Fatih EKİCİ ve Ömer DOĞAN' ın **Çekimsiz** oy vermesi sonucunda **oy çokluğu** ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy çokluğu 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 GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ANTALYA CADDESİ KUZEYİ

39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 VE 442 NO'LU ADALARDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

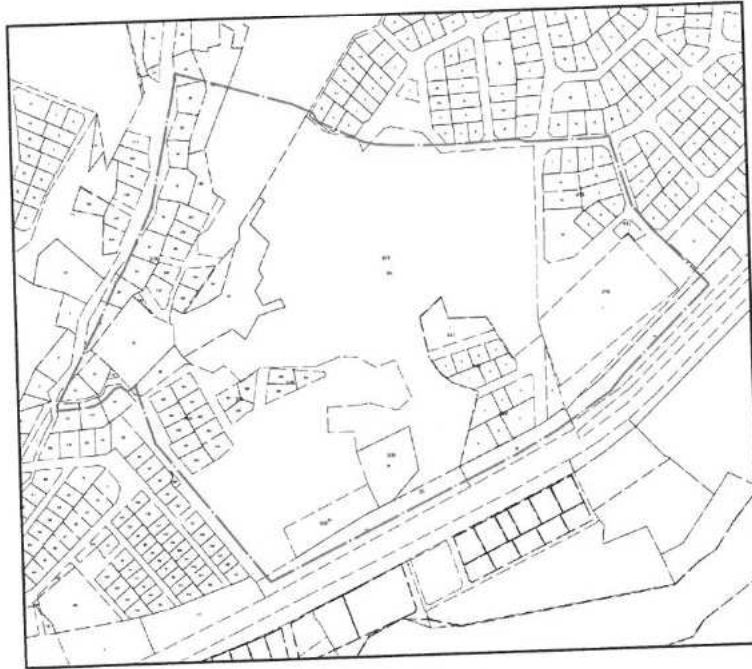
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O-23-C-04-B-4-B ve O-23-C-04-B-3-A no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde, Antalya Caddesi'nin kuzeyinde yer alan 39, 278, 308, 412, 413, 439, 440, 441 ve 442 no'lu adaları kapsamaktadır. Planlama alanı 190.906,55 m² büyüklüğündedir.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmazlarda imar uygulaması 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında kısmen tamamlanmıştır. Bazı parsellerde yapılaşmalar mevcut olup kat irtifakı dahi tesis edilmiş durumdadır. Kat irtifakı 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



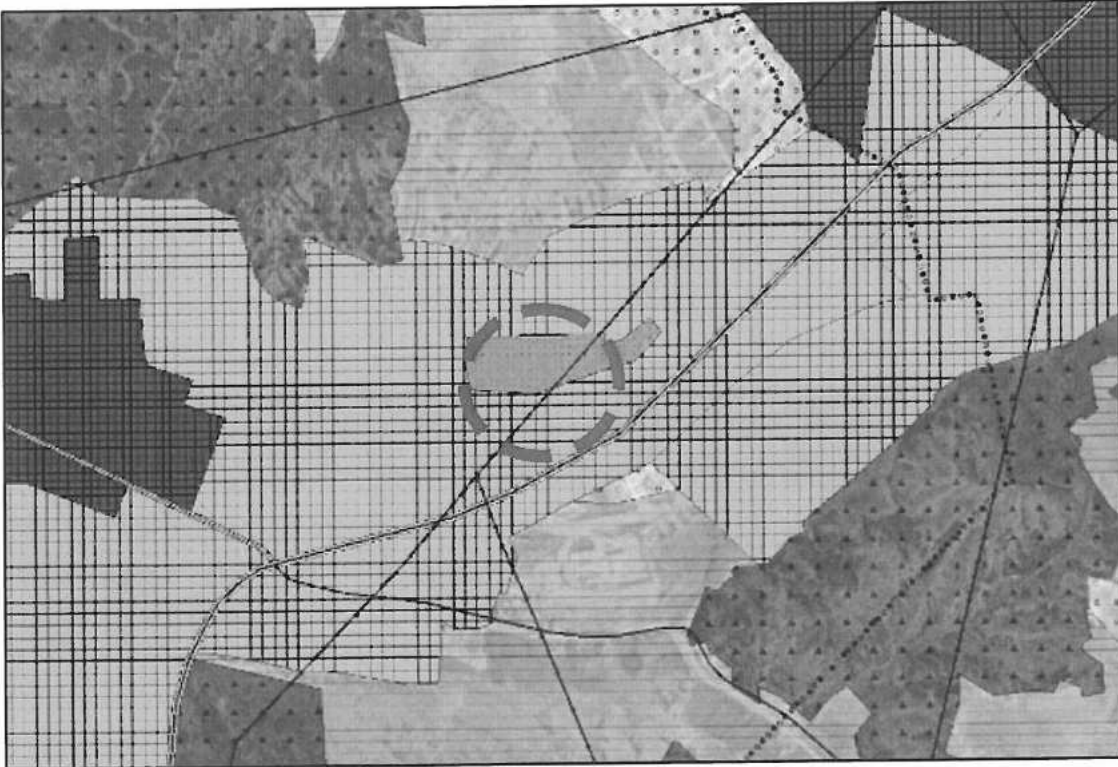
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

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 Revizyonu mevcuttur. 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 Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2019 tarihli toplantısının 29. gündem maddesinde görüşülerek onaylanmıştır. Onaylanan nazım imar planı değişikliği doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda da değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

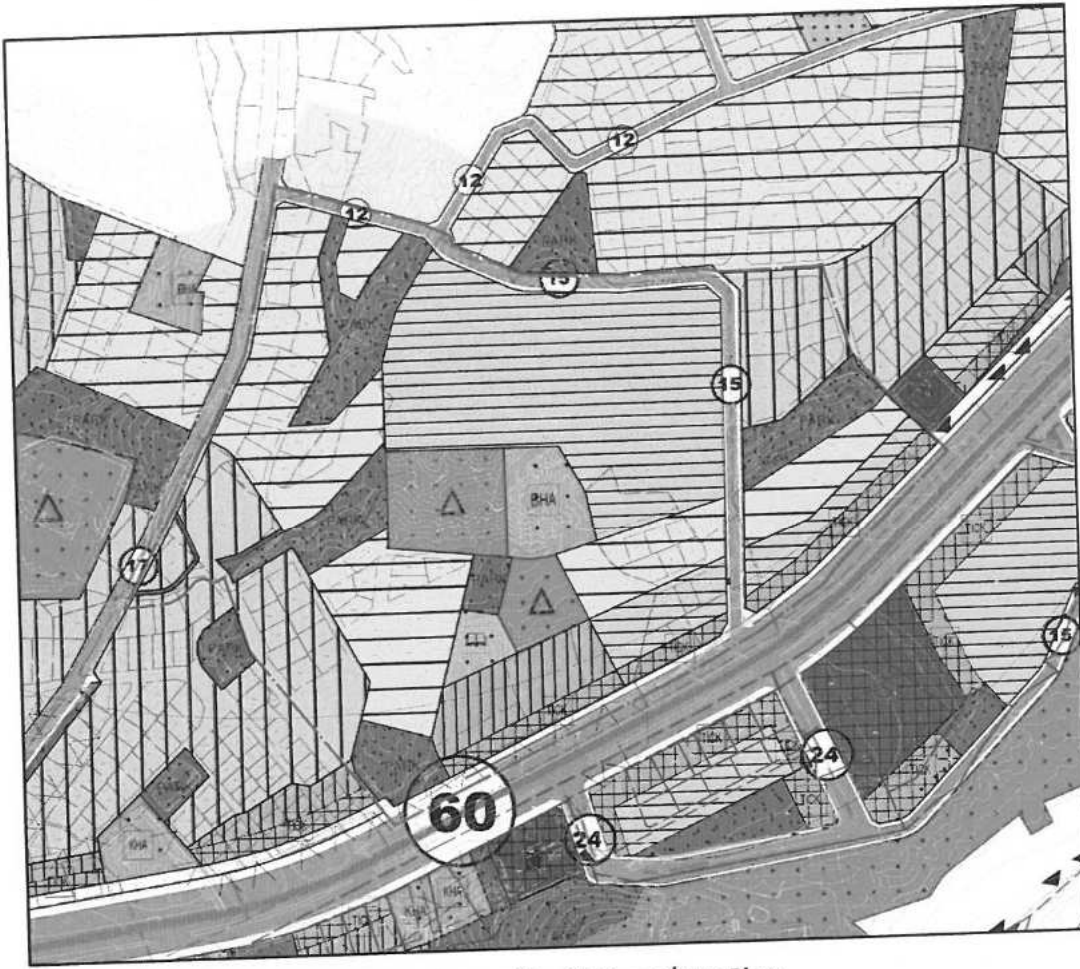
Onaylı nazım imar planında Antalya-Elmalı Caddesi 60 m genişliğinde olup bu cadde aynı zamanda planlama alanının güney sınırını oluşturmaktadır. Alanın batı sınırında 17 m genişliğinde, kuzey sınırında ise 12 ve 15 m genişliğinde trafik yolları önerilmiştir. Kuzey sınırında önerilen 15 m genişliğindeki trafik yolunun genişliği korunarak planlama alanının doğu sınırına yakın bir bölgeden karayoluna 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. Planlama alanının orta ve kuzeybatı kısmındaki henüz yapılaşmamış olan bölgeler düşük yoğunluklu gelişme konut alanı, orta ve kuzey kısımda yer alan yapılaşmamış bölge ise orta yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Çoğunluğu merkez kısımda olmak üzere planlama alanı içerisinde sosyal donatı alanı kullanımlı iki adet eğitim tesis alanı, bir adet kültürel tesis alanı, bir adet belediye hizmet alanı ve farklı konumlarda park alanları bulunmaktadır.

Halen yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ulaşım sistemi; 17 m, 15 m ve 12 m genişliğinde trafik yollarına ilave olarak 7 m 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. Ticaret-konut karma kullanım alanları karayolu kenarında önerilmiş, diğer bölgeler ise konut kullanımlı planlanmıştır. Sosyal donatı alanı olarak doğuda karayolu kenarında resmî kurum alanı, merkezde kreş ve kültürel tesis alanı, bu alanların doğusunda ortaokul alanı, farklı konumlarda park alanları önerilmiştir.

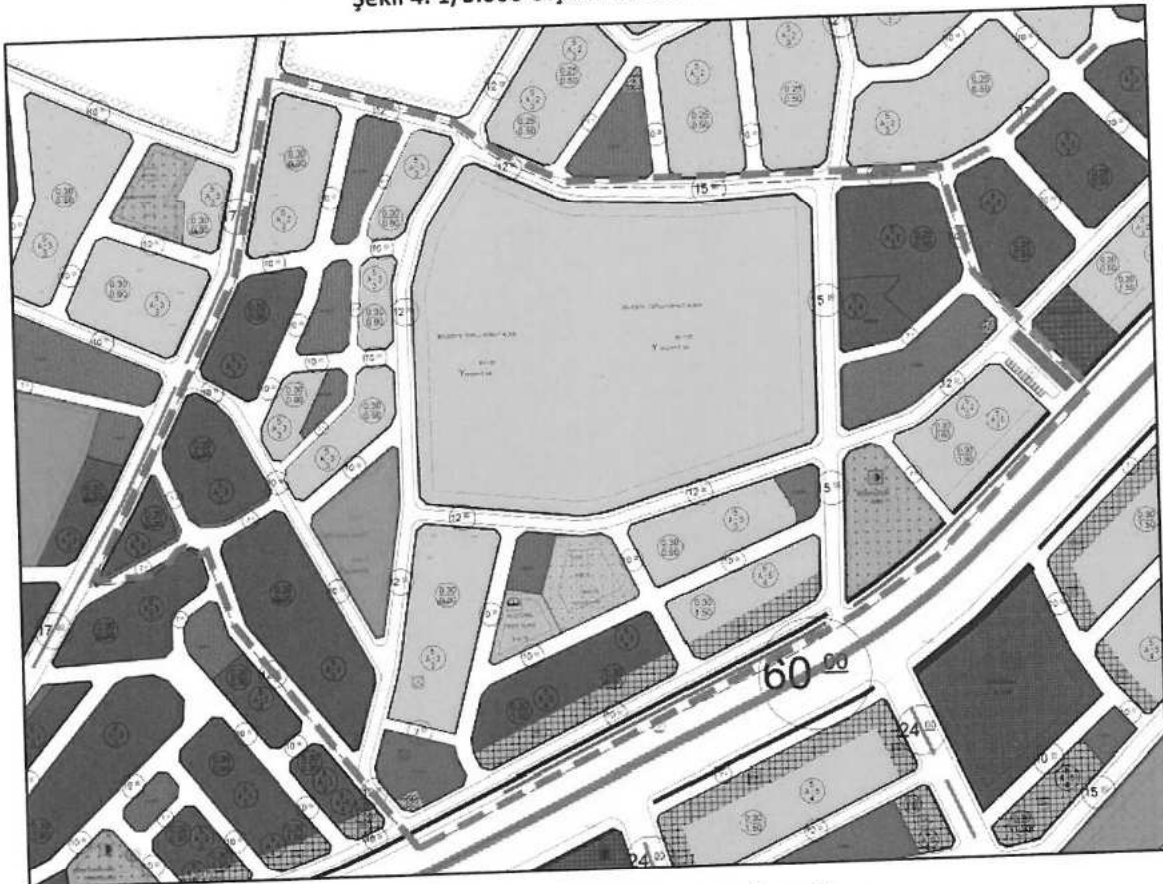


Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı





Şekil 4. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

4. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Elmalı bütünü kapsayan nazım ve uygulama imar planı revizyonları Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 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 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, 3194/18. Madde uygulaması esas alınarak, olası dağıtım sorunlarına henüz planlama aşamasında çözüm üretilmesine yönelik analizler yeterince yapılmamıştır. Üretilen plan kararları ile kamusal zorunluluk olmamasına ve uygulama aşamasındaki olası sorunların engellenmesine yönelik alternatif çözümler üretilmesi mümkün olmasına rağmen parsel bazlı yüksek oranlı kamusal oluşmuştur. Alanın kuzeybatı kısmındaki yağmur suyu toplama kanallarının yapılaşmaya kapatılıp, park şeklinde düzenleme yapılması gerekirken, yürürlükteki planda bu bölgeler kısmen konut alanı olarak planlanmış, yamaç araziler ise park alanı olarak planlanmıştır. Mevcut plandaki ana ulaşım sistemi kendi içerisinde yeterli olmasına rağmen, devamlılığı ve kamusal anlamda 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 kararlarının Elmalı kentinde, uygulama aşamasında büyük sorunlara yol açması muhtemeldir.

Yukarıda izah edilen sorunların ortadan kaldırılması, imar uygulamasının sorunsuz bir şekilde yapılabilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 09.12.2019 tarihinde onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasındaki uyumun sağlanması amacıyla iş bu uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Önerilen uygulama 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 olası 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, yapılaşma durumu ve yürürlükteki uygulama imar planı kararları birlikte analiz edilmiştir. Bu kapsamda karayolu kamulaştırma sınırı dışında, kat irtifaklı yapıların üzerinden geçecek şekilde önerilen servis yolunun plan değişikliği onama sınırları içerisinde kalan kısmı kaldırılmış, önceki plan kararlarına uygun ticaret-konut karma kullanım alanı olarak yeniden planlanmıştır. Aynı servis yolu planlama alanının dışında karayolu boyunca devamlılık arz etmektedir. Bu nedenle belediyesi 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. Planlama alanının orta/batı kısmında bulunan 308 ada 185, 186 ve 187 parsel no'lu taşınmazlar, önceki planda konut alanı olmasına ve imar uygulaması yapılarak parselayon planı kesinleşmiş olmasına rağmen, revizyon imar planı ile yaklaşık 4.000 m² büyüklüğünde ortaokul alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği teklifi ile uygulaması kesinleşmiş olan bu bölgedeki ortaokul alanı henüz imar uygulaması görmemiş olan kuzeyindeki yaklaşık 5,93 ha büyüklüğündeki 308 ada 19 parsel sayılı 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.

Planlama alanının doğu kısmında karayolu kenarında yer alan henüz imar uygulamasına konu edilmemiş, büyük oranda yol, resmî kurum alanı alanı ve park alanı olarak planlı 278 ada 2 parsel numaralı taşınmaz ve çevresindeki alan ise imar uygulaması esaslı yeniden analiz edilmiştir. Yapılan düzenleme ile resmî kurum alanı, yüz ölçümü korunarak, kuzey batısındaki 308 ada 19 parsel sayılı taşınmazda oluşturulan ortaokul alanının yanına kaydırılmış, kültürel tesis alanı, kreş alanı, ortaokul alanı, resmî kurum alanı ve park alanlarıyla birlikte bölgesel donatı merkezi oluşturulması hedeflenmiştir. 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

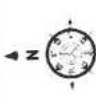


olarak planlanmıştır. Ayrıca taşınmazın kuzeyindeki yol, park ve otopark alanlarında imar uygulmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır. Resmî kurum alanında yapılan yer değişikliği işlemi ile, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygunluğun sağlanmasının yanı sıra bölgenin 60 m genişliğindeki karayolu kenarında yapılacak resmî kurum yatırımının oluşturacağı ilave taşıt ve insan sirkülasyonundan olumsuz etkilenmemesi amaçlanmıştır.

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 kreş alanı, park alanı ve kültürel tesis alanından oluşan donatı kümesiyle, meskûn ve gelişme konut alanlarında mülkiyet esaslı küçük düzenlemeler yapılmıştır. Yapılaşma emsalleri ve kat adetleri onaylı revizyon plandan geldiği şekilde korunmuş, herhangi bir değişiklik önerilmemiştir. Plan değişikliği önerisi 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.

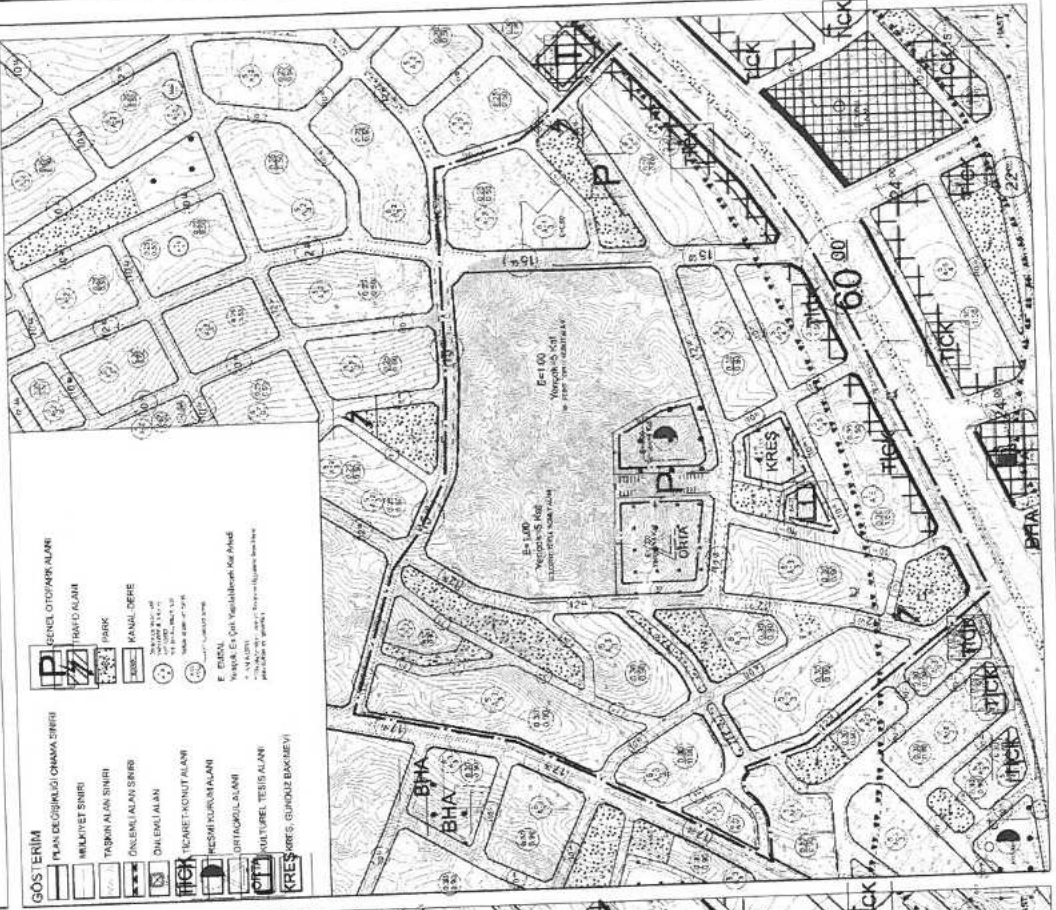
MEVCUT VE ÖNERİ PLANLAR ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m ²)
OTOPARK	165.16	1558.25
DERE	1186.19	1149.72
BELEDİYE HİZMET ALANI	4115.73	4117.88
TRAFO ALANI	291.32	298.37
GELİŞME KONUT ALANI	83196.74	86479.46
MESKÛN KONUT ALANI	28875.15	22728.84
KONUT+TİCARET ALANI (TİCK)	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





ÖLÇEK: 1/3500
ÖNERİ PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

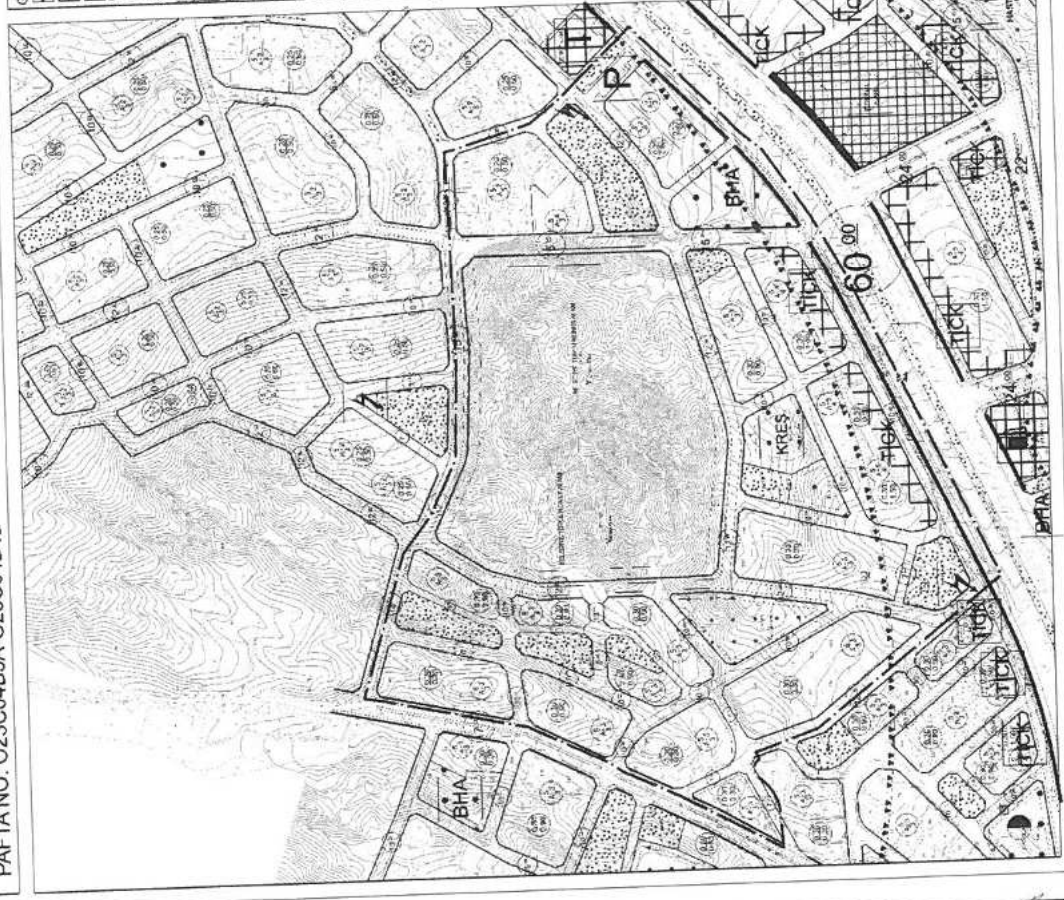


ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

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

MEVCUT PLAN

PAFTA NO: 023C04B3A-023C04B4B



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

Dr. Oytun Eylem DOĞMUŞ
Yüksek Şehir Plancısı



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Pafta Sic. No: 4196 Manavgat V.D. 1167664F
Yükatı: Hisar Mah. Antalya Cad. No: 102/1
07191 Manavgat / ANTALYA
Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 57