



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2019 tarihli toplantısında gündemin 80. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunan Gündoğan Mahallesi 39, 261, 282, 283, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 308 ve 309 adalarda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 59 sayılı kararı ile uygun bulunan Gündoğan Mahallesi 39, 261, 282, 283, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 308 ve 309 adalarda yeniden düzenleme yapılmasına 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
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 :03/10/2019

YILI:2019

NOSU : 59

AYI: EKİM

MADDE : 04/b

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 39,261,282,283,294,295,296,297,298,299,
300,301,302,308 ve 309 parsel nolu 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,Hasan İYİLİKÇİ, Hasan AYDIN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Muhammet KEMENÇE, Durmuş ASLAN, İsmail DEMİR, Yasemin AY' ın iştirakleriyle,(Üyeler Mehmet TUFAN,Erhan DURKAN, Kâmuran ÜNAL, Ömer DOĞAN, Şükrü GÜLER,Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi 39, 261, 282, 283, 294, 295, 296,297,298,299,300,301,302,308 ve 309 parsel nolu adalar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 03/10/2019 tarihinde saat 11.00' deki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi mevkiinde bulunan 39, 261, 282, 283, 294, 295, 296, 297, 298,299,300,301,302,308 ve 309 nolu adalar arasından geçen imar yollarının düşürülmesi ve park alanının kaydırılması 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

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

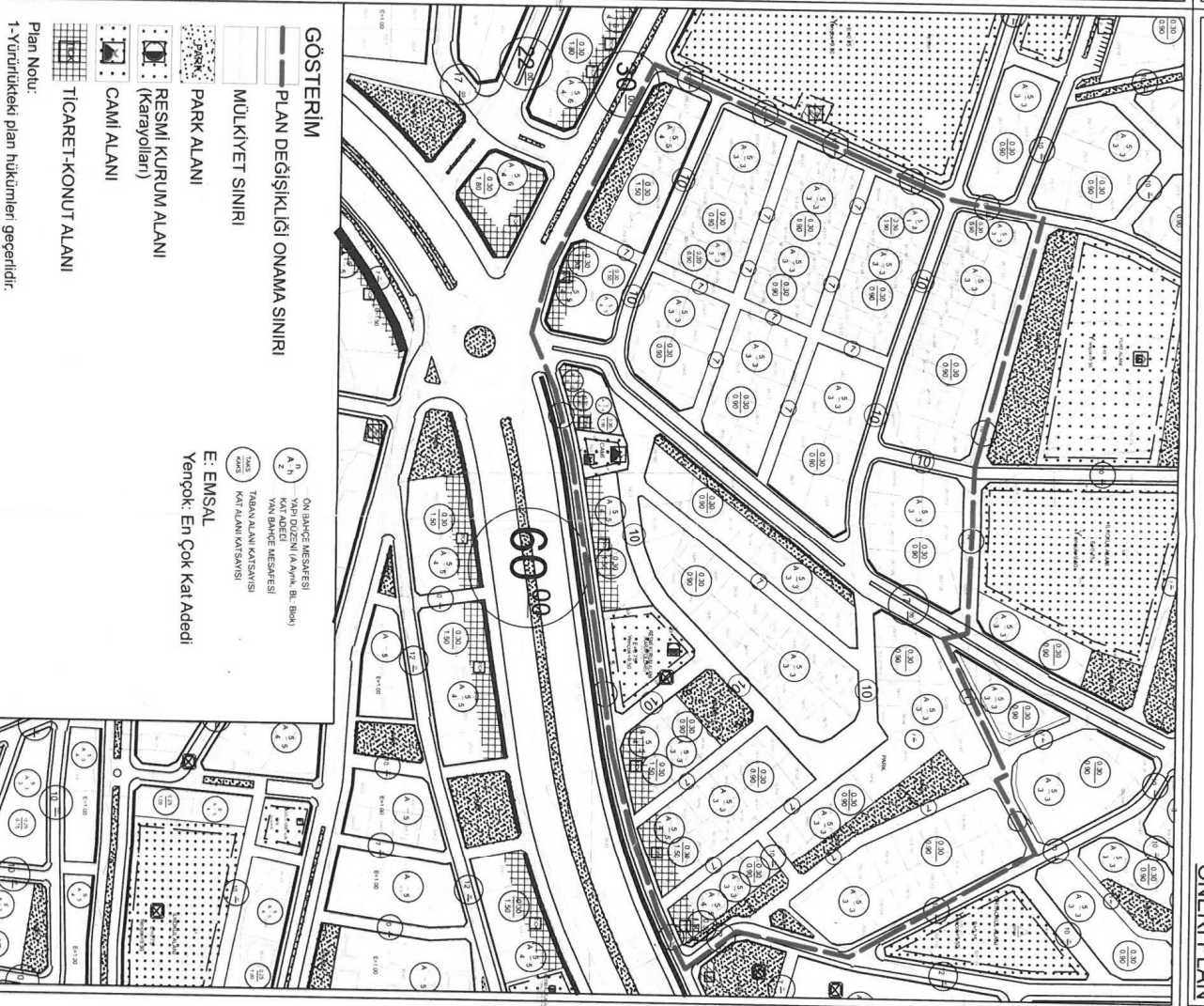
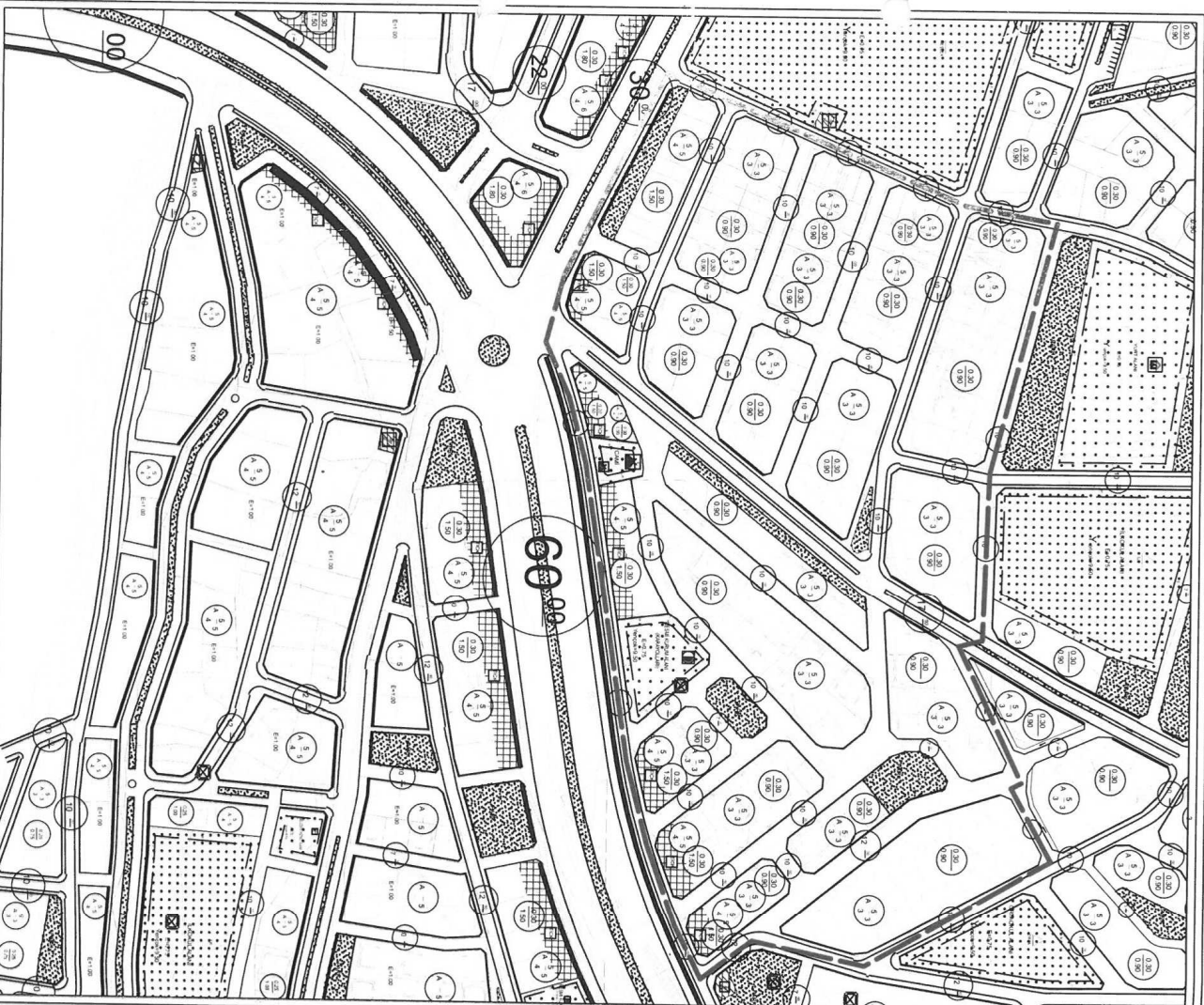
ADA/PARSEL NO: 39,261,282,283,294,295,296,297,298,299,300,301,302,308 VE
309 NO'LU YAPI ADALARI

PAFTA NO: 023C04B4A-023C04B4B-023C04B4C-023C04B4D

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/3000
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

PARK ALANI

RESMİ KURUM ALANI
(Kareyollar)

CAMİ ALANI

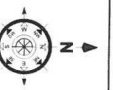
TİCARET-KONUT ALANI

Plan Notu:

1-Yürürlükteki plan hükümleri geçerlidir.

ONARÇE MESAFESİ
A/B KAT DÜZENİ (A/AYK, B/ BOK)
KAT DÜZENİ (A/AYK, B/ BOK)
YAN BAHÇE MESAFESİ
TABAN ALANI KATSAYISI
2005 KAT ALANI KATSAYISI

E: EMSAL
Yençok: En Çok Kat Adedi

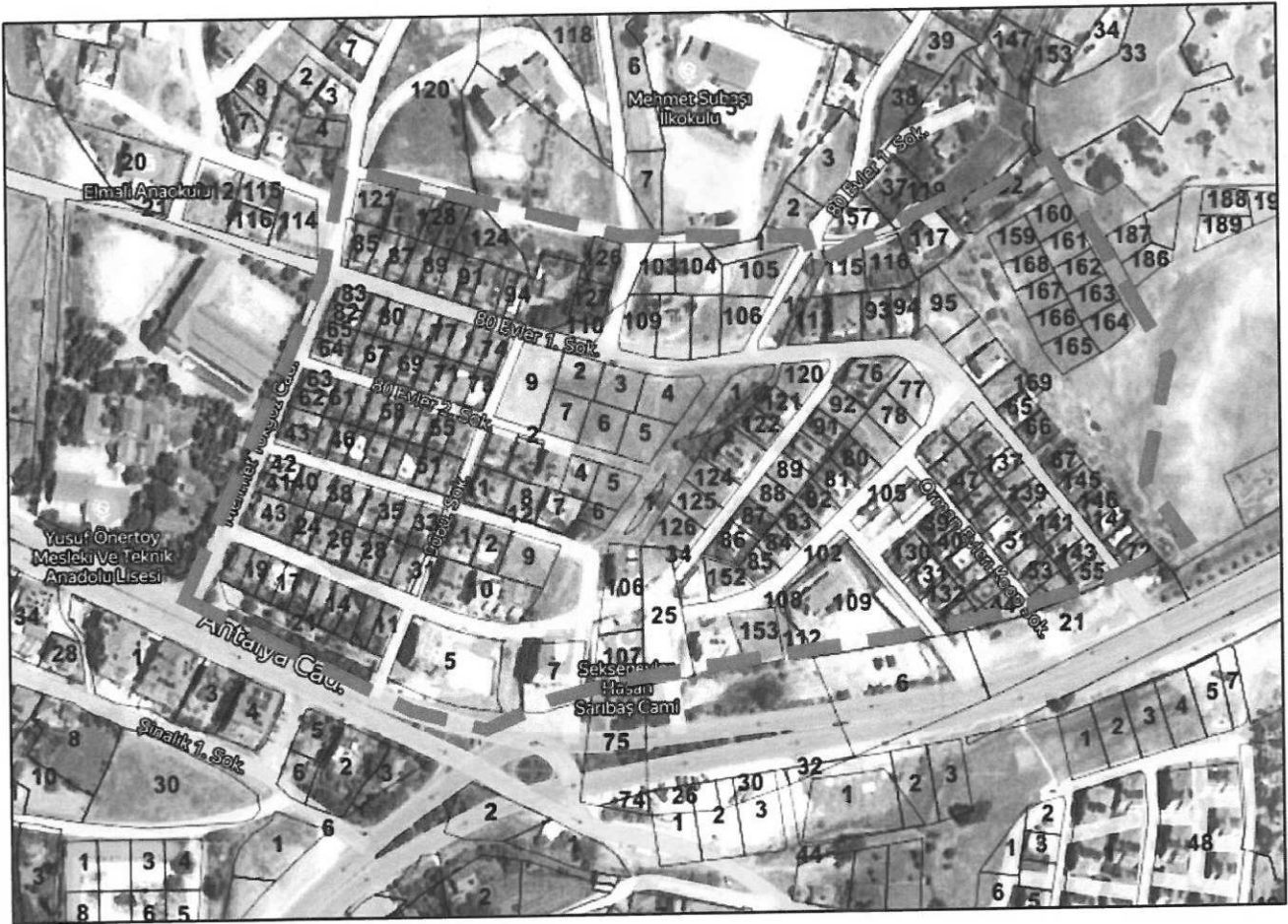


ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

39, 261, 282, 283, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 308 ve 309

NO'LU YAPI ADALARINDA

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

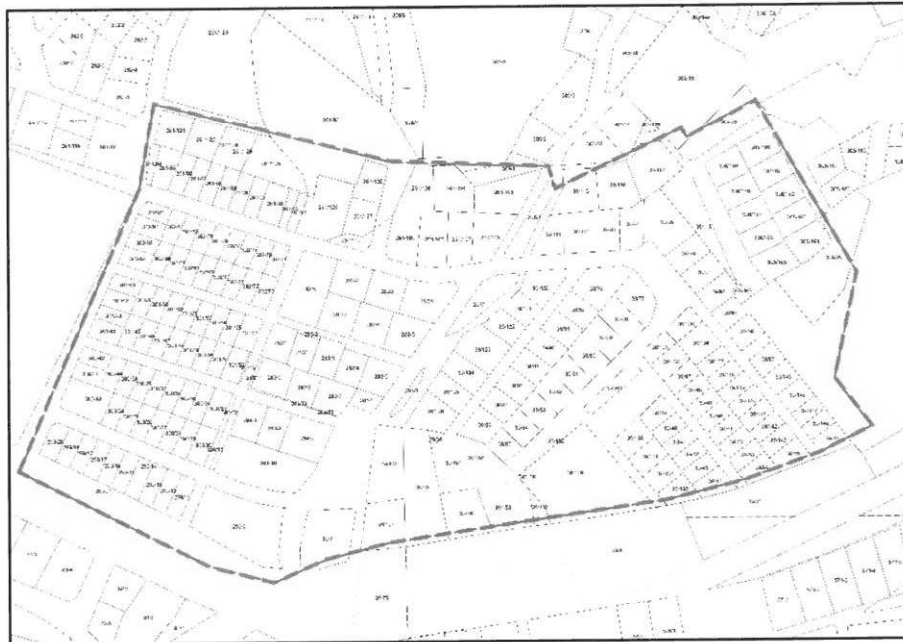
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C-04B-4A, O23C-04B-4B, O23C-04B-4C ve O23C-4B-4D no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan 39, 261, 282, 283, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 308 ve 309 no'lu yapı adalarını kısmen ya da tamamen içine alan toplam 122.530 m² yüz ölçümlü bölgeyi kapsamaktadır. Parseller Korkuteli-Antalya Karayolu ve devamında Antalya Caddesi'nin kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu adalarda imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında büyük oranda tamamlanmış olup 200 adet parsel mevcuttur. Uydu görüntüsü üzerinde yapılan sayımda bu taşınmazların 150 tanesinin yapılaşmış, 40 tanesinin boş, 10 tanesinin ise imar uygulaması sonucu yapılaşamaz büyüklük ve formda artık parsel olduğu tespit edilmiştir.



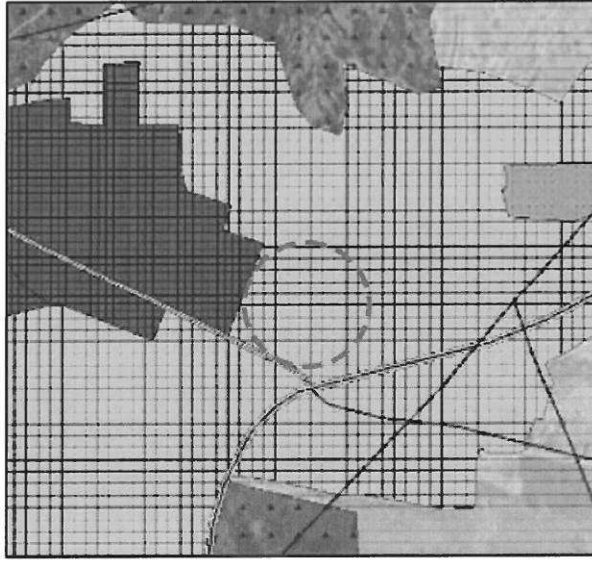
Şekil 2. Mevcut Kadastral Durum



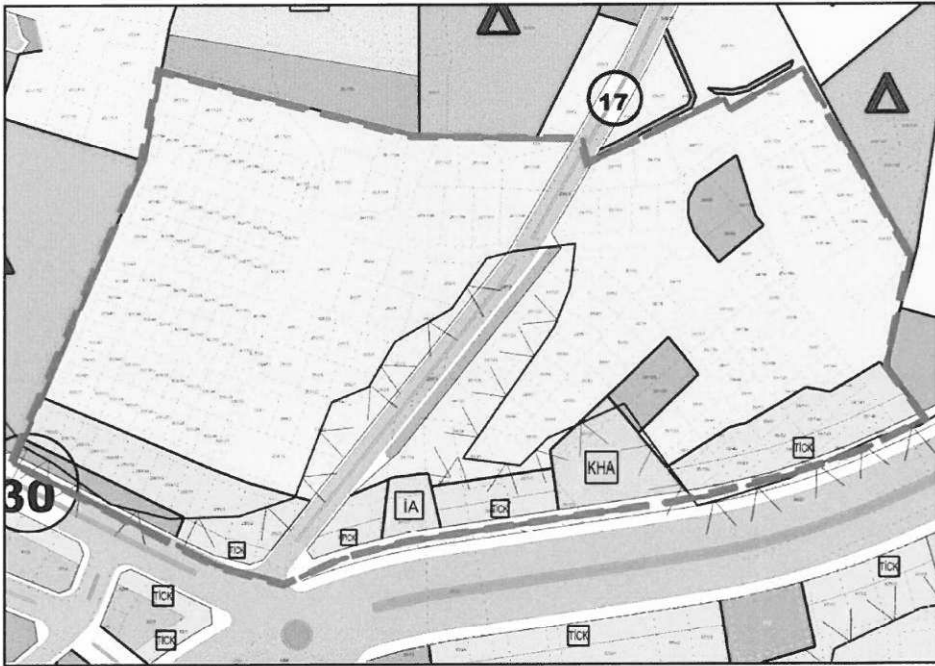
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcut olup bölge "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak tanımlıdır. Diğer taraftan 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 İlçesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları mevcuttur.

Onaylı nazım imar planında taşınmazlar düşük yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlanmış olup uygulama imar planında ise alanın güneydoğu yönündeki Korkuteli-Elmalı-Finike Devlet Karayolu 60 m genişliğinde, alanın güneyindeki Elmalı kent merkezine bağlantı sağlayan Antalya Caddesi 30 m genişliğinde planlanmış, ulaşım kademelenmesi ise 17 m, 12 m, 10 m ve 7 metrelik yollarla sağlanmıştır. Alan içerisindeki karayolları hizmet binası ve mevcut cami imar planlarında da korunmuş, bölgenin içerisinden geçen dere 17 m genişliğinde önerilen trafik yolunun ortasında kalacak şekilde kanala alınmıştır. Yapılaşma koşulları 60 ve 30 metrelik yollardan cephe alan parsellerde ayırık nizam 5 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.50 olarak, diğer alanlarda ise ayırık nizam 3 kat, TAKS:0.30 KAKS:0.90 olarak planlanmıştır.



Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





Şekil 5. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 planlar hazırlanırken kadastro incelemesi ve yapılaşma analizleri yetersiz kaldığından önceki plana göre, yapılaşması büyük oranda tamamlanmış durumda olan kent merkezinde gerek mülkiyet hakları bakımından, gerekse yapılaşmalar açısından önemli sorunlara yol açmıştır. Plan bütünündeki meskûn alanlarda yapılan inceleme neticesinde mevcut ruhsatlı yapıların dikkate alınmadığı, imar uygulamaları sonucu oluşan mülkiyet desenine uyulmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle revizyon planlarla imar açısından geçmişte yaşanan sorunların çözümünde istenilen başarı yakalanamadığı gibi, bilakis daha büyük sorunlar ortaya çıkmıştır. Uygulama görmüş ve yapılaşmış olan alanlarda 3194/18. Madde uygulaması yapılması, kat mülkiyeti kurulmuş olan parsellerin hisseli hale gelmesine neden olacaktır. Ayrıca ruhsatlı olarak yapılaşmış olan pek çok yapının yolda ya da sosyal alanlarda kalması nedeniyle binaların kamulaştırılması gerekecek, belediyeye büyük oranda ekonomik yük getirecektir. Kaldı ki belediyenin mevcut bütçesi ile söz konusu yapıların kamulaştırılması mümkün olamayacaktır. Meri mevzuat gereği parselasyon planlarının en az ada bazında tamamlanmadan, yapı ruhsatı verilmesi mümkün olmadığından, kent merkezinde yeni yapı ruhsatı ya da tadilat ruhsatı verilmesi sıkıntı yaratacaktır. Elmalı kentinde planlı gelişim sekteye uğrayacak, bu durumdan gerek kamu, gerekse Elmalı halkı zarar görecektir. Kentin imar açısından gelişiminin sağlanabilmesi ve kamu zararının engellenebilmesi için asıl yapılması gereken en azından meskûn alanların bütününe kapsayan, mevcut yapılaşmaları ve imar uygulamalarını dikkate alan yeni bir plan revizyonu çalışması olup, bu çalışma yapılıncaya kadar kent merkezindeki meskûn alanları kapsayan yaklaşık 12,2 ha büyüklüğünde bütüncül plan değişikliği çalışması yapılarak bölgenin imar açısından uygulanabilir hale getirilmesi belediyesi tarafından talep edilmiştir. Bu kapsamda revizyon uygulama imar planı kararları, önceki plan durumu, imar uygulaması ve mevcut yapılaşma durumuyla birlikte analiz edilerek uygulama imar planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile revizyon imar planı ile yolda kalan mevcut yapıların önceki imar planı kararları ve diğer ilkeler eşliğinde hak kayıplarının önlenmesi, bu düzenleme yapılırken belediyenin uğrayacağı kamulaştırma vb. mağduriyetlerin de giderilmesi hedeflenmiştir.



5. PLAN KARARLARI

Uygulama imar planı teklifi ile nazım imar planı revizyonundan gelen ve nazım imar planında değişikliğe yol açmayacak ve ulaşım bütünlüğünü bozmayacak düzenlemeler önerilmiştir. Öncelikle bölgenin güneyindeki 30 ve 60 metrelik yollarda değişiklik önerilmemiş, 17 metrelik trafik yolunun karayolu kavşağına bağlantısı mevcut yapılaşma durumu dikkate alınarak tekrar düzenlenmiştir. Yapı adalarının arasında, önceki planlarda 7 m olarak öngörülmesine ve bu planlara göre imar uygulaması tamamlanarak yapılaşmaların tamamlanmış olmasına rağmen, revizyon uygulama imar planında 10 metrelik yaya yolu olarak yeniden düzenlenmiş olan yaya yolları, tekrar mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınarak 7 metrelik yaya yolu olarak düzenlenmiştir. Önceki planlarda konut alanı olmasına ve buna göre imar uygulaması yapılmış olmasına rağmen park alanı olarak düzenlenmiş olan 39 ada 95 ve 96 parseller yeniden konut alanı olarak düzenlenmiş, buna karşılık aynı parsellerin doğusundaki önceden park alanı olarak kamuya terk edilmiş olmasına rağmen, revizyon planda konut alanına dönüştürülerek tescil edilmiş olan 39 ada 118 parsel ve güneyindeki konut alanı olarak ihdas edilecek olan bölge park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Önerilen düzenlemeler sonucunda alan içerisindeki dini tesis alanı ve Karayolları Bölge Müdürlüğü tarafından kullanılan kamu alanı yüz ölçümleri yollardaki küçük kaymalardan kaynaklı küçük değişiklikler dışında aynen korunmuştur. Park alanlarında ise önceden kamuya park olarak terk edilmiş olmasına rağmen, revizyon planlarda konut alanı olarak planlanmış olan ihdas alanlarının yeniden park alanı olarak düzenlenmesi nedeniyle artış sağlanmıştır. Konut kullanımlı ve Ticaret+Konut kullanımlı yapı adalarının aralarından geçmekte olan 10 metrelik yaya yollarının, önceki imar planı kararları ve kesinleşmiş imar uygulamalarına göre 7 m olarak planlanmasından dolayı meskûn konut alanları 11.305 m², Ticaret+Konut alanlarında ise 213 m² artış gerçekleşmiştir. Yapılan düzenleme sonucu her ne kadar konut alanlarında artış gözükse de, söz konusu parsellerin yapılaşmış durumda olması ve önceki plan kararlarına geri dönülüyor olması (ilave yapılaşma hakkı getirilmemesi) nedenleriyle nüfus artışı söz konusu olmayacağından sosyal ve teknik donatı alanlarında eksilme olmayacağı varsayılmaktadır. Mevcut uygulama imar planı revizyonu ve uygulama imar planı değişikliği teklifi sonucu oluşan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ALAN DAĞILIMLARI		
Fonksiyon	Mevcut Plan	Öneri Plan
	Yüzölçümü (m ²)	Yüzölçümü (m ²)
Meskûn Konut Alanı	74.240	85.545
Ticaret+Konut Alanı	3.745	3.958
Cami	784	784
Resmî Kurum Alanı (Karayolları)	2.504	2.452
Park Alanı	4.297	4.889
Dere	562	591
Yol, Meydan ve Otoparklar	36.398	24.311
TOPLAM	122.530	122.530



