



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 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Elmalı Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan Gündoğan Mahallesi 260, 262 adalar ve çevresinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği |
| KOMİSYON RAPORU: | Elmalı Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan Gündoğan Mahallesi 260, 262 adalar ve çevresinde 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

Sıdıka 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 : 58

AYI: EKİM

MADDE : 04/a

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 260 ada ve çevresi 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 İYİLİKCİ, 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 260 ada ve çevresi 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 260 ve 262 adaların arasından geçen 10 metrelik imar yolunun kapatılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına Üyeler Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK, Muhammet KEMENÇE, Mehmet ÇETİN, Hasan AYDIN, Hasan İYİLİKCİ, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ' nin **kabul**, Üyeler İsmail DEMİR, Yasemin AY, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Durmuş ASLAN' ın **çekimsiz** oyu 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

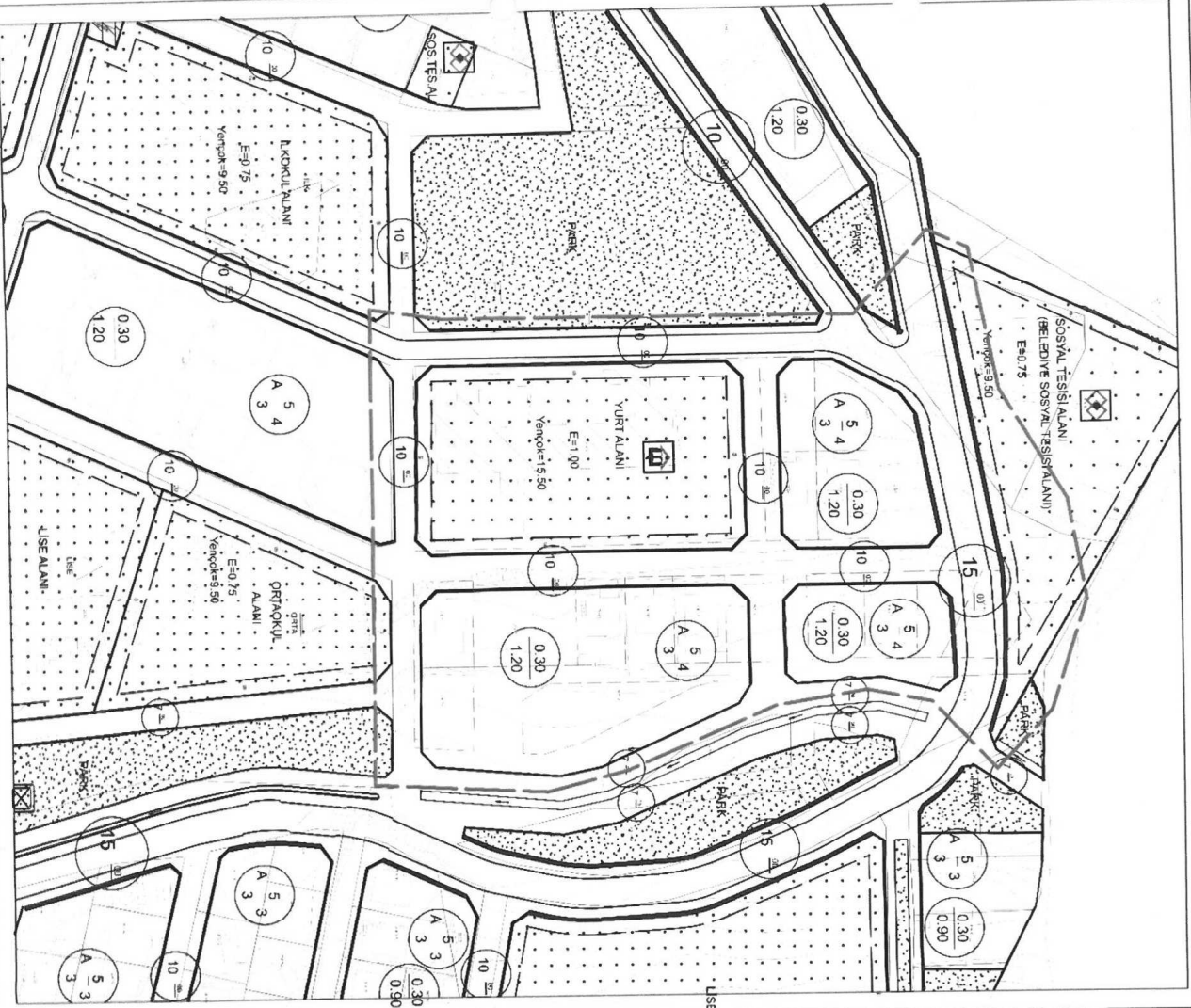
Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO:260, 262 ADALAR, 309 ADA 90 PARSEL VE
SOSYAL TESİS ALANININDA

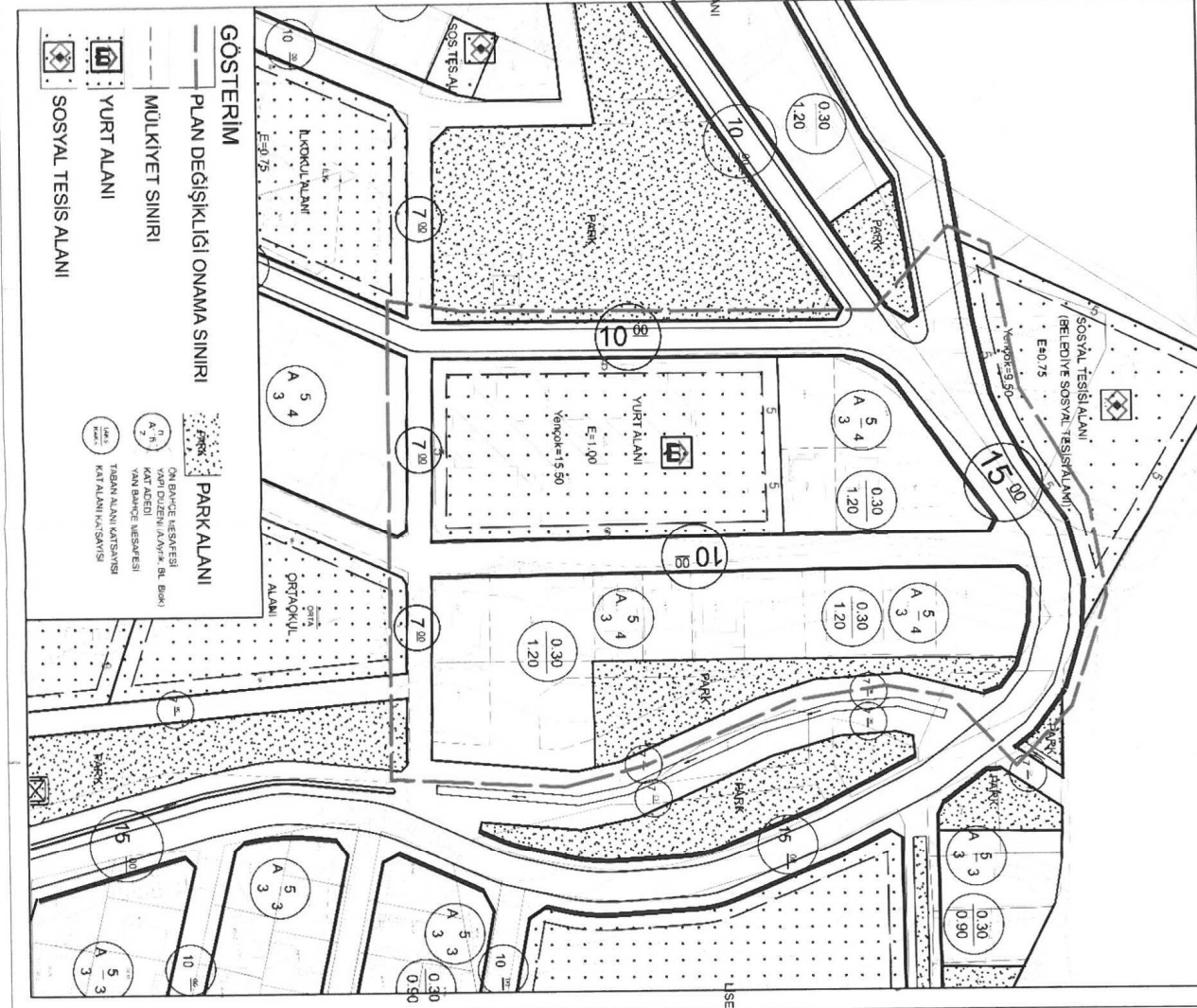
PAFTA NO:023C04B4A

MEVCUT PLAN

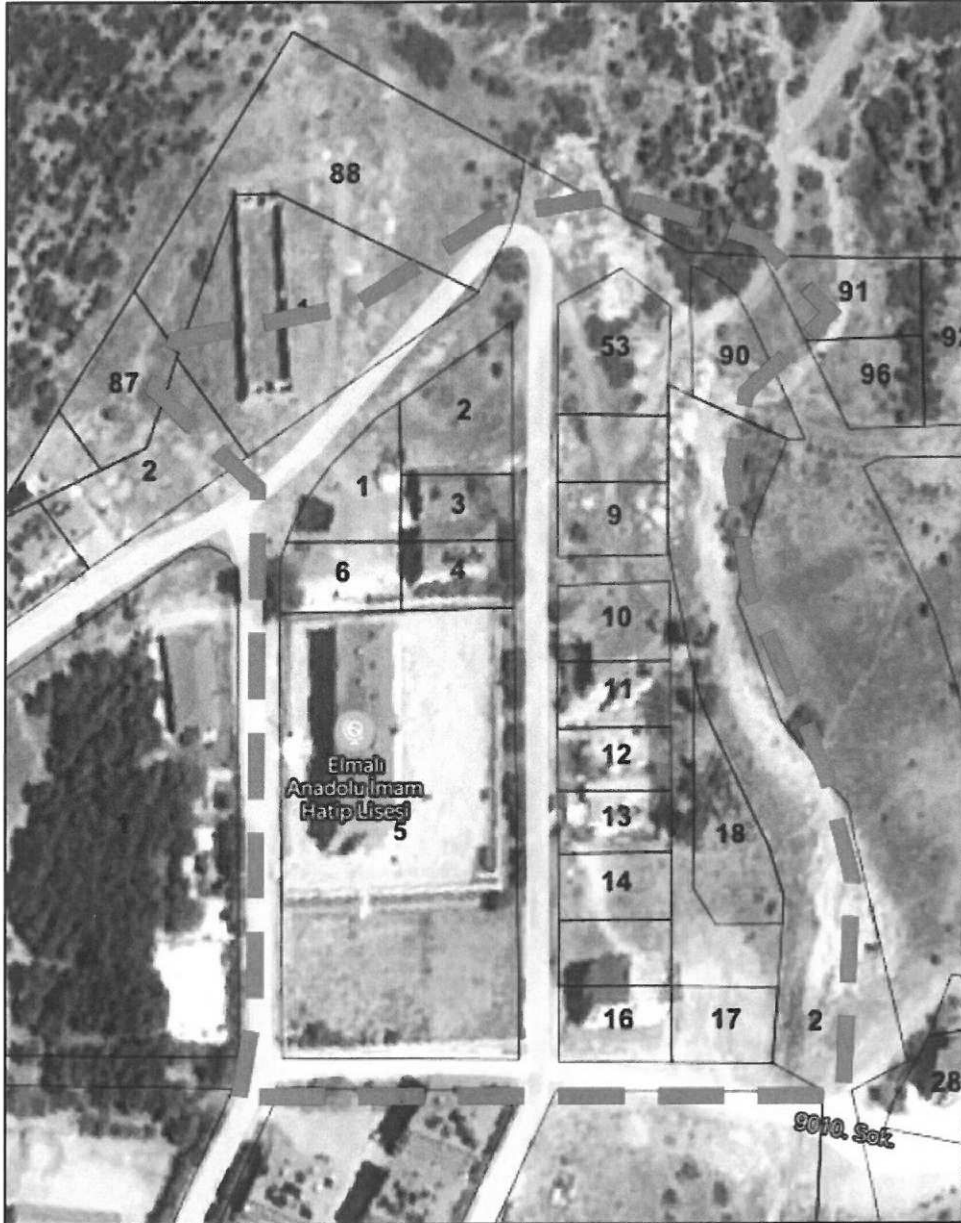


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1500
ÖNERİ PLAN

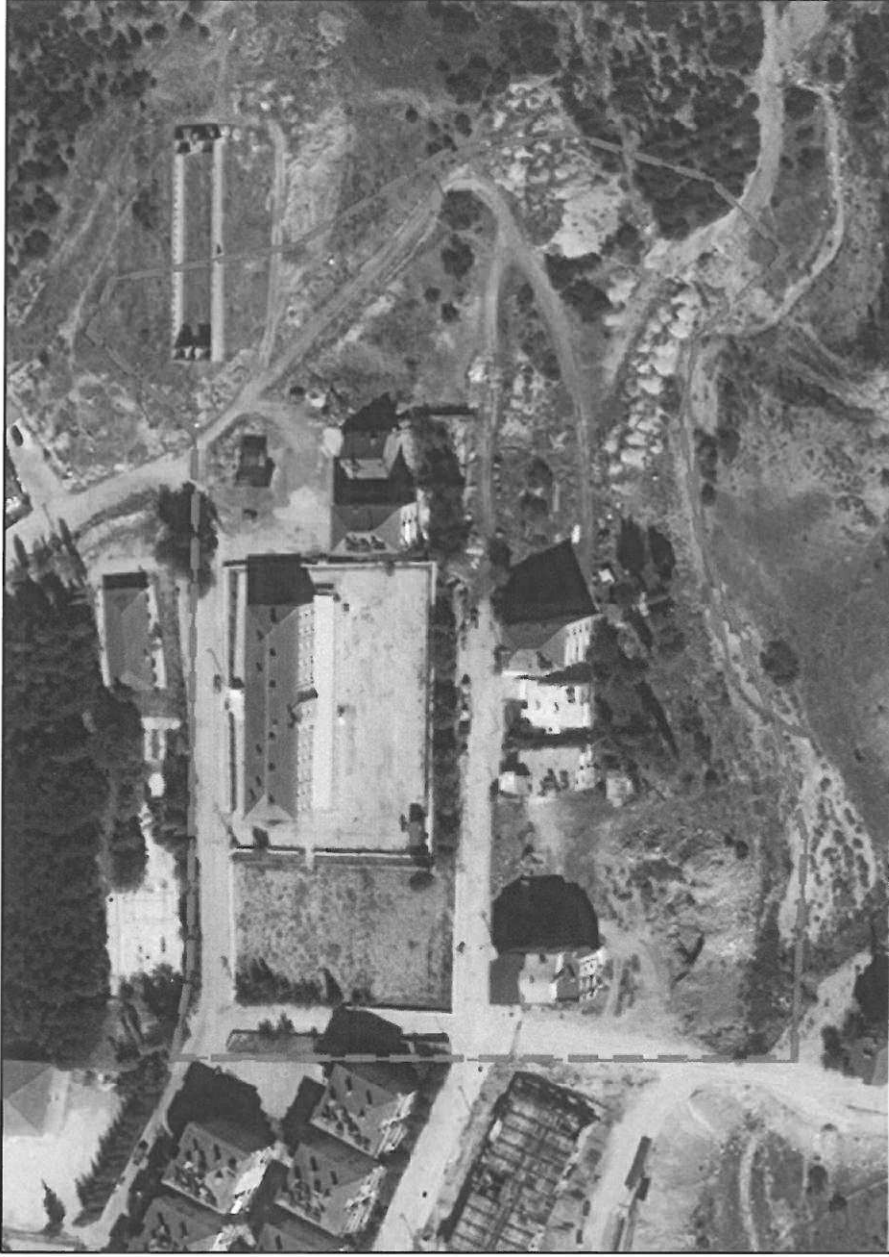


ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
260,262 ADALAR, 309 ADA 90 PARSEL VE SOSYAL TESİS ALANINDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C-04B-4A no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 260 ve 262 no'lu yapı adalarının bazı kısımlarını ve kısmen 309 ada 90 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı 28.559,34 m² büyüğündedir. Parseller Antalya Caddesi'nin 250 m kuzeyinde konumlanmıştır.

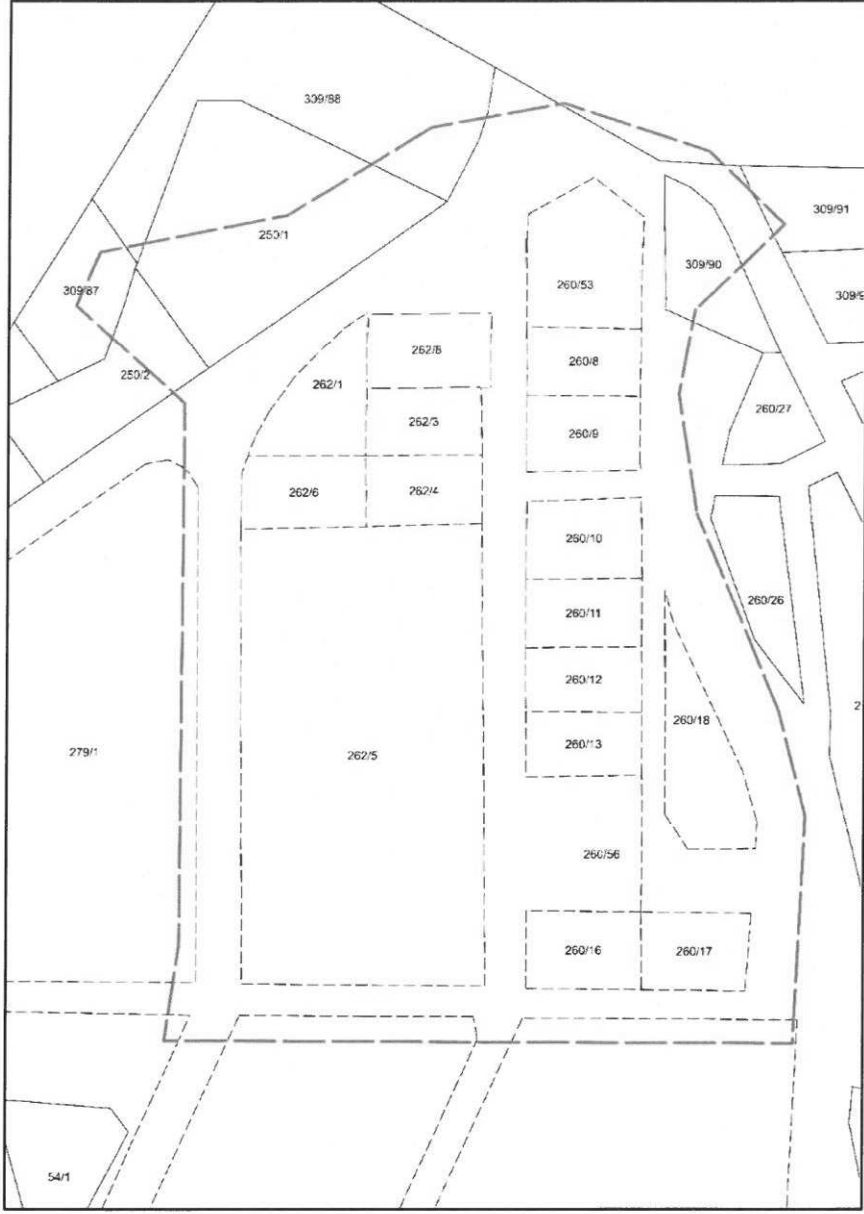


Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu adalarda imar uygulaması büyük oranda tamamlanmıştır. Plan değişikliği teklifine konu bölge büyük oranda boş olup bazı parsellerde konut kullanımlı yapılar ve 262 ada 5 parselde ise yurt binası bulunmaktadır.





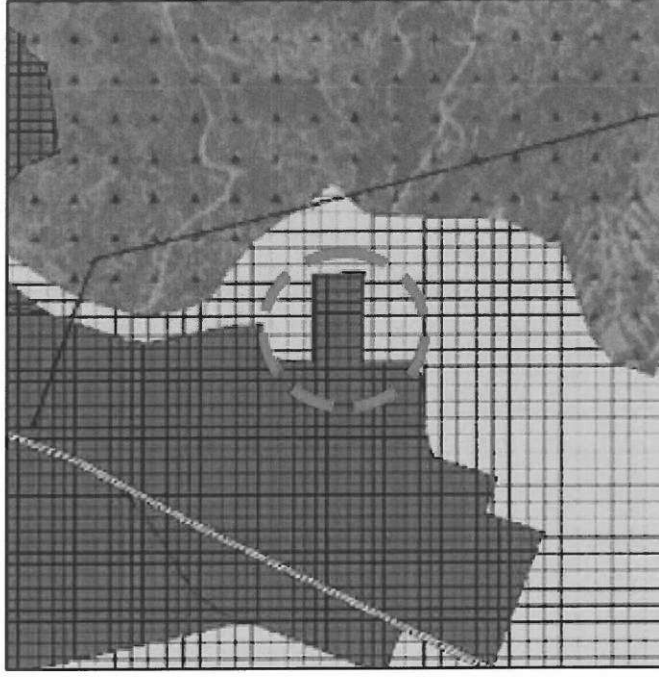
Şekil 2. Mevcut Kadastral Durum

3. ONAYLI PLAN KARARLARI

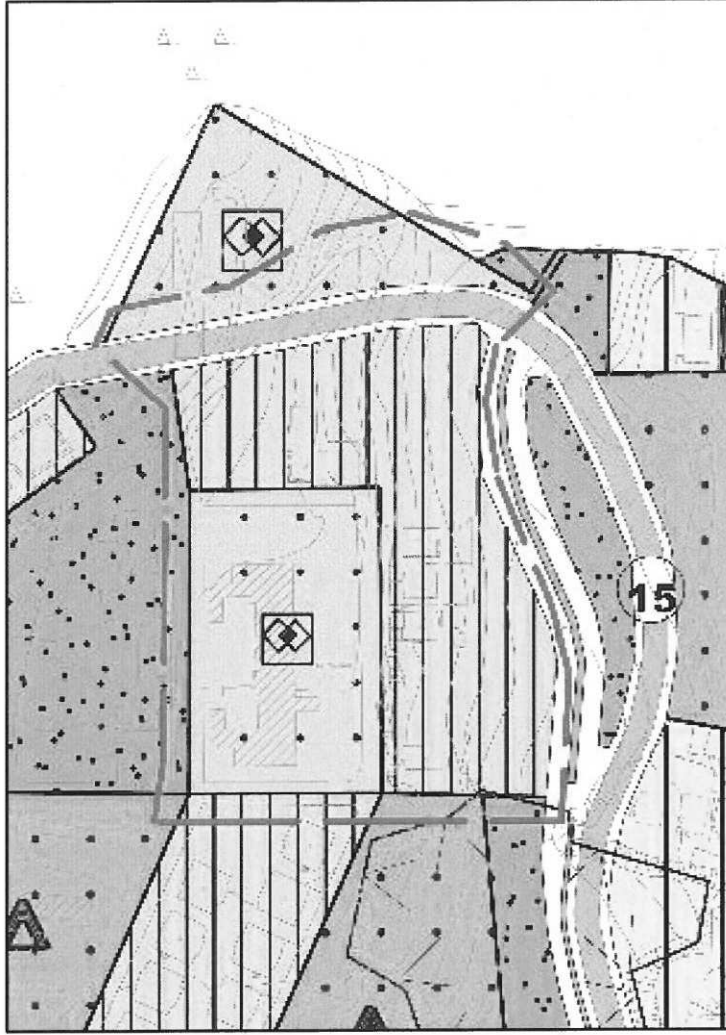
Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcut olup bölge "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak tanımlıdır. Taşınmazların bulunduğu Gündoğan Mahallesi'nde alt ölçekli plan olarak Elmalı İlçesi 1/5000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

Onaylı nazım imar planı revizyonunda taşınmazlar orta yoğunluklu meskûn konut alanı, sosyal tesis alanı, park, dere ve 15 metrelik trafik yolu olarak planlanmıştır. Revizyon uygulama imar planında ise nazım plan kararları çerçevesinde bölgenin kuzey kısmında 15 metrelik, batı kısmında ise 10 metrelik trafik yolu planlanmış, orta kısımlar 10 metrelik yaya yolu, doğu kısım ise dere ve derenin her iki yakasında 7 metrelik yaya yolu ve park olarak planlanmıştır. Planlama alanı içerisindeki taşınmazlar kuzeyde sosyal tesis alanı, orta kısımda yurt alanı, kalan kısımlar ise konut alanı olarak planlı olup konut alanları için yapılaşma koşulları ayrıık nizam 4 kat, TAKS:0.30 KAKS:1.20 olarak belirlenmiştir.



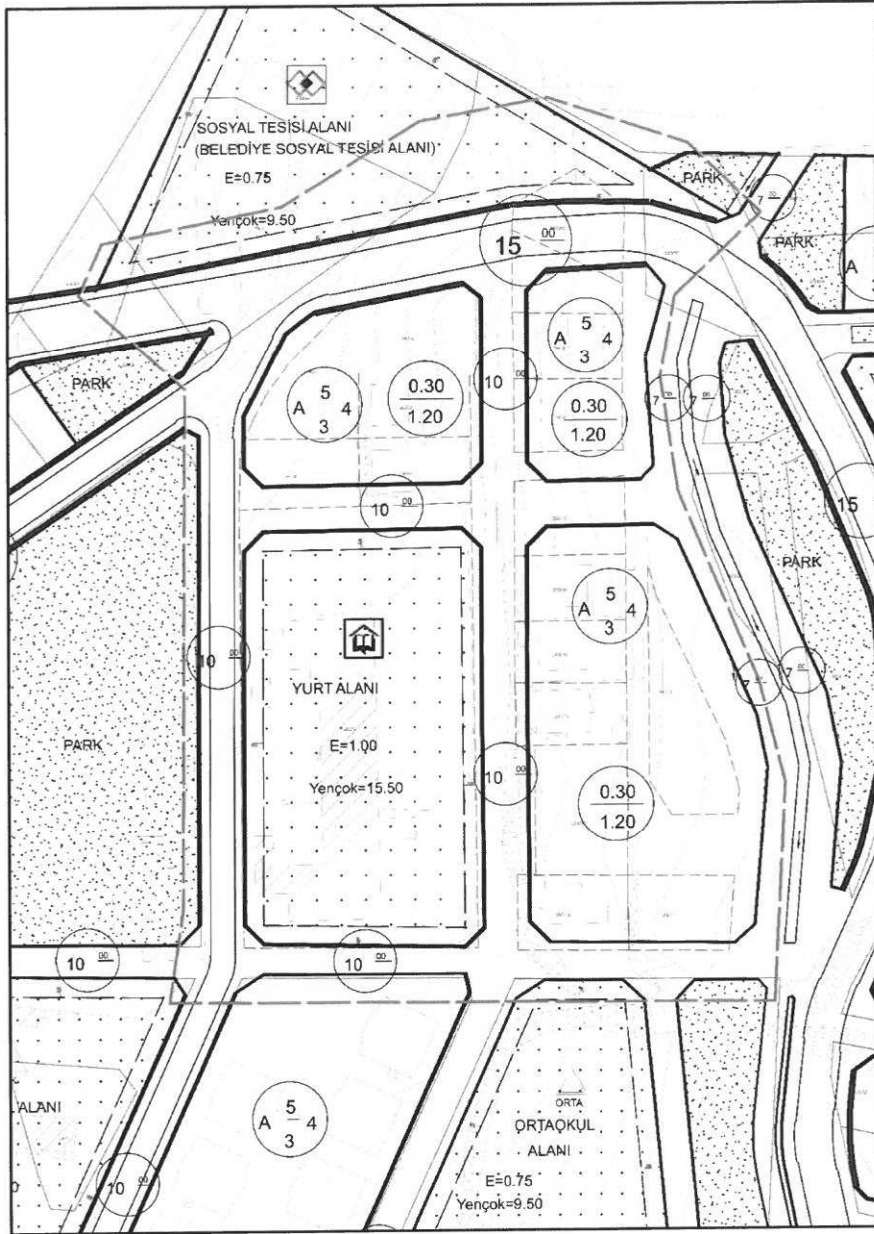


Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı





Şekil 5. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMAMANIN 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 bölgelerde 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. Yine mülkiyetler yeterince gözetilmeden alınan plan kararları nedeniyle oluşan yoldan ya da parktan ihdaslar planın uygulanmasını güçleştirmektedir. 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. Bu kapsamda revizyon uygulama imar planı kararları, önceki plan durumu, imar



uygulaması ve mevcut yapılaşma durumuyla birlikte analiz edilerek teklif uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği teklifi ile imar planı revizyonu sonucu mağduriyet yaşayan taşınmazların önceki imar planı kararları, imar mevzuatı, kamu yararı ve planlama ilkeleri gibi kriterler baz alınarak hak kayıplarının önlenmesi, gerek özel mülkiyet sahiplerinin, gerekse belediyenin uğrayacağı yapılaşmama, kamulaştırma vb. mağduriyetlerin de giderilmesi hedeflenmiştir.

5. PLAN KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi ile Mekânsal planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. maddesinin 2. bendinde yer alan "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir." hükmü kapsamında nazım imar planında değişikliğe yol açmayacak ve ulaşım bütünlüğünü bozmayacak düzenlemeler önerilmiştir. Plan değişikliği kararları önerilirken mevcut yapılaşma durumu, mülkiyet sınırları, önceki plan kararları, planlama ilkeleri vb. kriterler dikkate alınmıştır. Plan revizyonu kararlarıyla kamu yararı ilkesi göz ardı edilerek yol ve parklardan konut kullanımlı oluşturulan ihdasların, yol ya da park alanı olarak planlanması suretiyle terk amaçlarına uygun olarak kullanımının sağlanmasına, belediyeye ilave kamulaştırma yükü getirilmemesine, revizyon plan ile oluşan ve kamu yararı içermeyen plan kararları nedeniyle imar uygulaması tamamlanmış özel mülkiyete konu taşınmazlarda oluşan mağduriyetlerin giderilmesine dikkat edilmiştir.

Bu kapsamda bölgenin kuzeyindeki 15 m genişliğindeki trafik yolu güzergâh ve genişliği korunarak, mülkiyet sınırlarına göre yeniden düzenlenerek bir miktar kuzeye kaydırılmıştır. Böylece önceden imar uygulamasını tamamlamış olan ve belediyeye ilave kamulaştırma yükü getirecek olan özel mülkiyete konu taşınmazlardaki terkler ortadan kaldırılarak önceki plan kararlarına geri dönüş sağlanmış olmaktadır. Benzer şekilde planlama alanının orta kısımlarında devamlılık arz etmeyecek ve kamu yararı içermeyecek şekilde doğu/batı istikametinde sonradan oluşturulan 10 metrelik yaya yolu, uygulaması bitmiş bazı parselleri yapılaşamaz durumu getirmesi ve belediyeye ilave kamulaştırma yükü getirmesi nedeniyle kaldırılarak, önceki plan kararları ve oluşmuş mülkiyet dokusu dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Aynı kapsamda önceki planda mevcut olmasına rağmen, plan revizyonunda mülkiyete dikkat edilmeksizin kaydırılan kuzey/güney istikametindeki yollar ise terk ve ihdas oluşumu engellenecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Önceki planlarda park alanı olmasına ve buna göre kamuya terkinin yapılmış olmasına rağmen, revizyon planlarda konut alanı olarak düzenlenmiş olan 260 ada 18 parselin bir kısmı yeniden park alanı olarak düzenlenmiş olup 260 ada 8,9,10,11,12,13 ve 53 parsellerin doğusundaki konut alanı olarak ihdas edilecek olan bölge park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece oluşan konut alanları nedeniyle eksilen park alanlarının karşılanması hedeflenmiştir. Önerilen düzenlemeler sonucunda alan içerisindeki yurt alanı yüz ölçümü, yollardaki küçük kaymalardan kaynaklı değişiklikler dışında aynen korunmuştur. Fakat plan değişikliği sınırı içerisinde bulunan 15 metrelik trafik yolunun kuzeye doğru bir miktar kaydırılması, sosyal tesis alanının 1.193 m² küçülmesine sebep olmuştur. Önceki plandan kaynaklı mülkiyet sınırları esas alındığında 15 metrelik yolda önerilen düzenleme ile önceki planda önerilen sosyal tesis alanı büyüklüğünün altına düşülmemiştir. Mevcut revizyon uygulama imar planı ve teklif uygulama imar planı değişikliği sonucu oluşan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

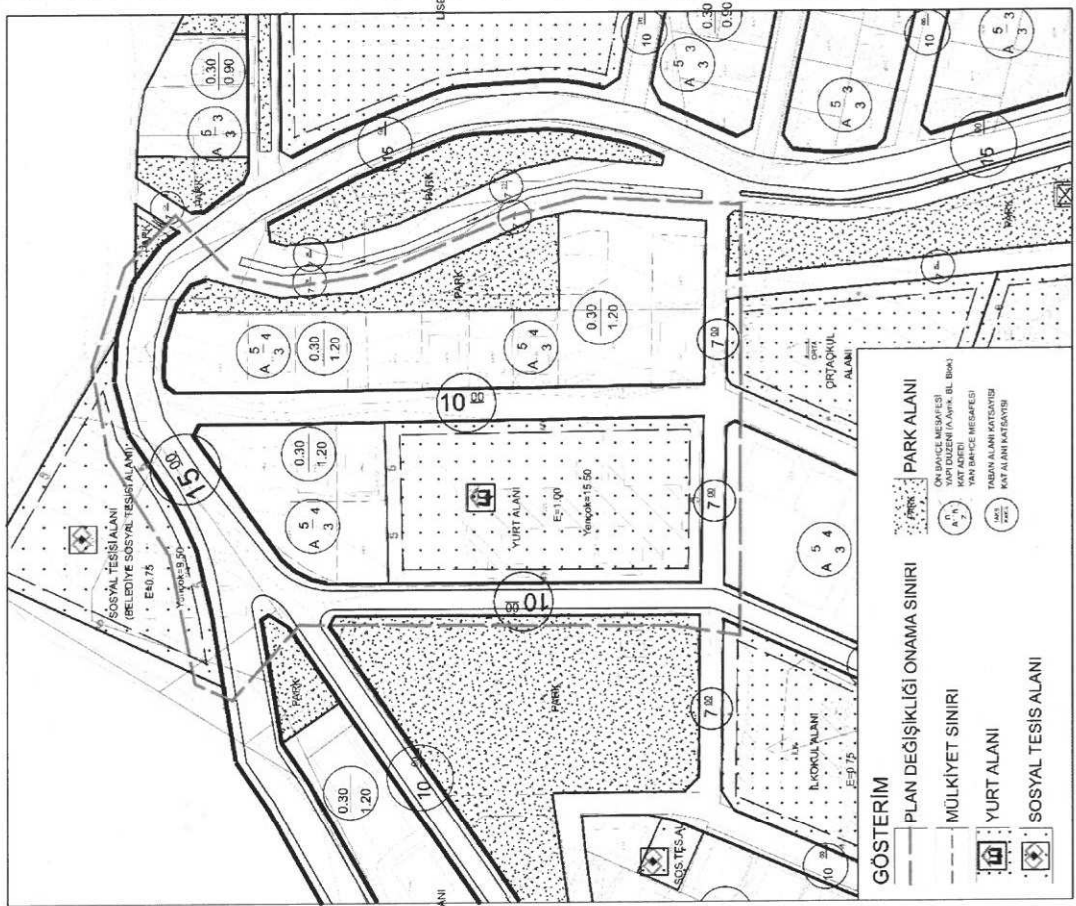
| ALAN DAĞILIMI | | |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Fonksiyon | Mevcut (m ²) | Öneri (m ²) |
| Belediye Sosyal Tesis Alanı | 5.490,24 | 4.297,60 |
| Yurt Alanı | 5.950,46 | 6.072,34 |
| Park Alanı | 239,50 | 2.016,15 |
| Meskun Konut Alanı | 9.372,89 | 9.315,11 |
| Yollar | 7.506,25 | 6.858,14 |
| Toplam | 28.559,34 | 28.559,34 |



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



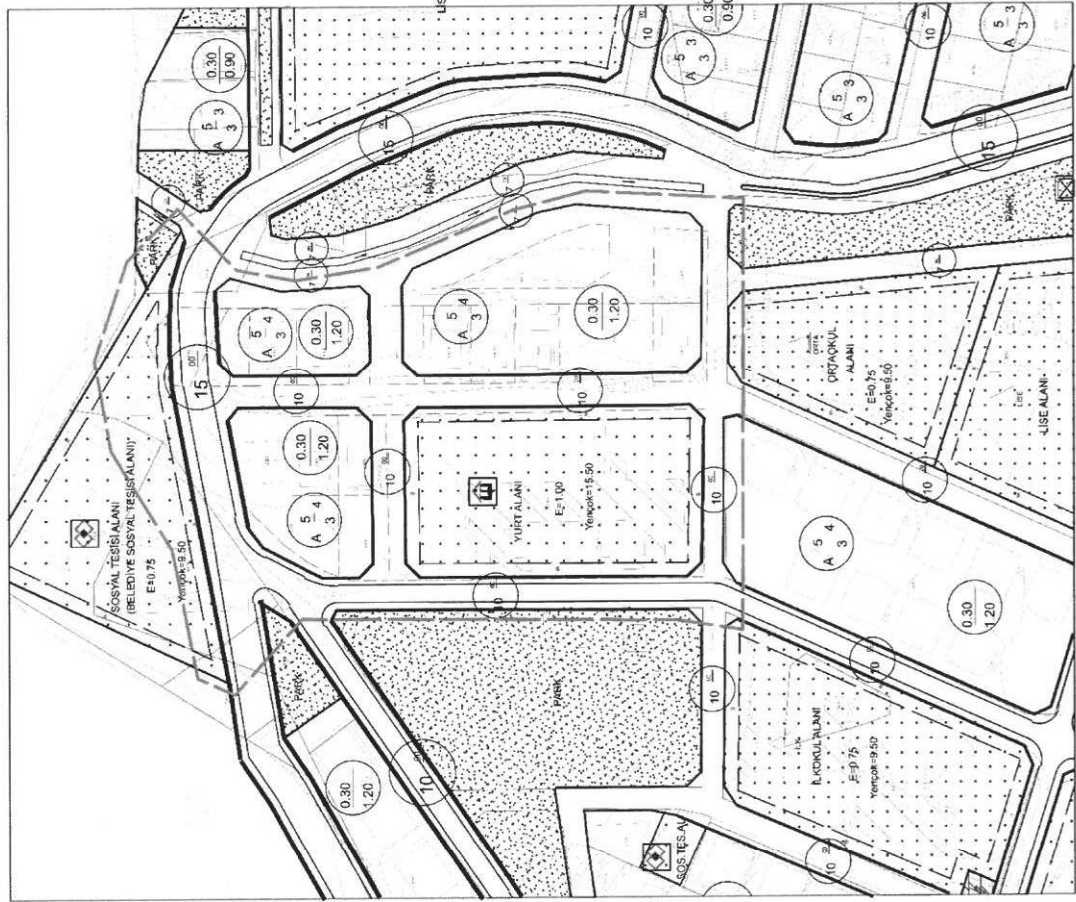
ÖLÇEK:1/1500
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ ADA/PARSEL NO:260, 262 ADALAR, 309 ADA 90 PARSEL VE SOSYAL TESİS ALANINDA

MEVCUT PLAN

PAFTA NO:023C04B4A



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

Dr. Oytun Eylem DÖNMEZ

Yüksek Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 4196 Manavgat

Yukarı Hisar Mah. Ant. No: 10000000000000000000

07600 Manavgat / Antalya

Tel: +90 242 742 02 57 Faks: +90 242 742 02 58



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

ŞEHİR PLANLAMA VE İMAR BAKANLIĞI
MÜHÜRÜ