



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 57 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde 60 ve 61 adalar arasında yer alan kadastral yolun planlara işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 57 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde 60 ve 61 adalar arasında yer alan kadastral yolun planlara işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi

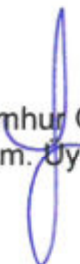
Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :02/12/2021

YILI:2021

NOSU :57

AYI: ARALIK

MADDE :03/a

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 60 ve 61 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 AYDIN,Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Erhan DURKAN,Hasan İYİLİKCİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Hüseyin ERDEMCI, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle,(Üyeler Durmuş ASLAN,Ömer DOĞAN,Kâmuran ÜNAL Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi 60 ve 61 adalar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 02/12/2021 tarihinde saat 14.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup,Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi 60 ve 61 adalar için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi incelenerek,yapı adalarının bulunduğu bölgede plan genelinde görülen kadastral mülkiyet ve mevcut durum analizlerinin eksikliğinden kaynaklı benzer nitelikteki sorunların plan değişikliği teklifiyle 4 metre genişliğinde yaya yolu olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 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

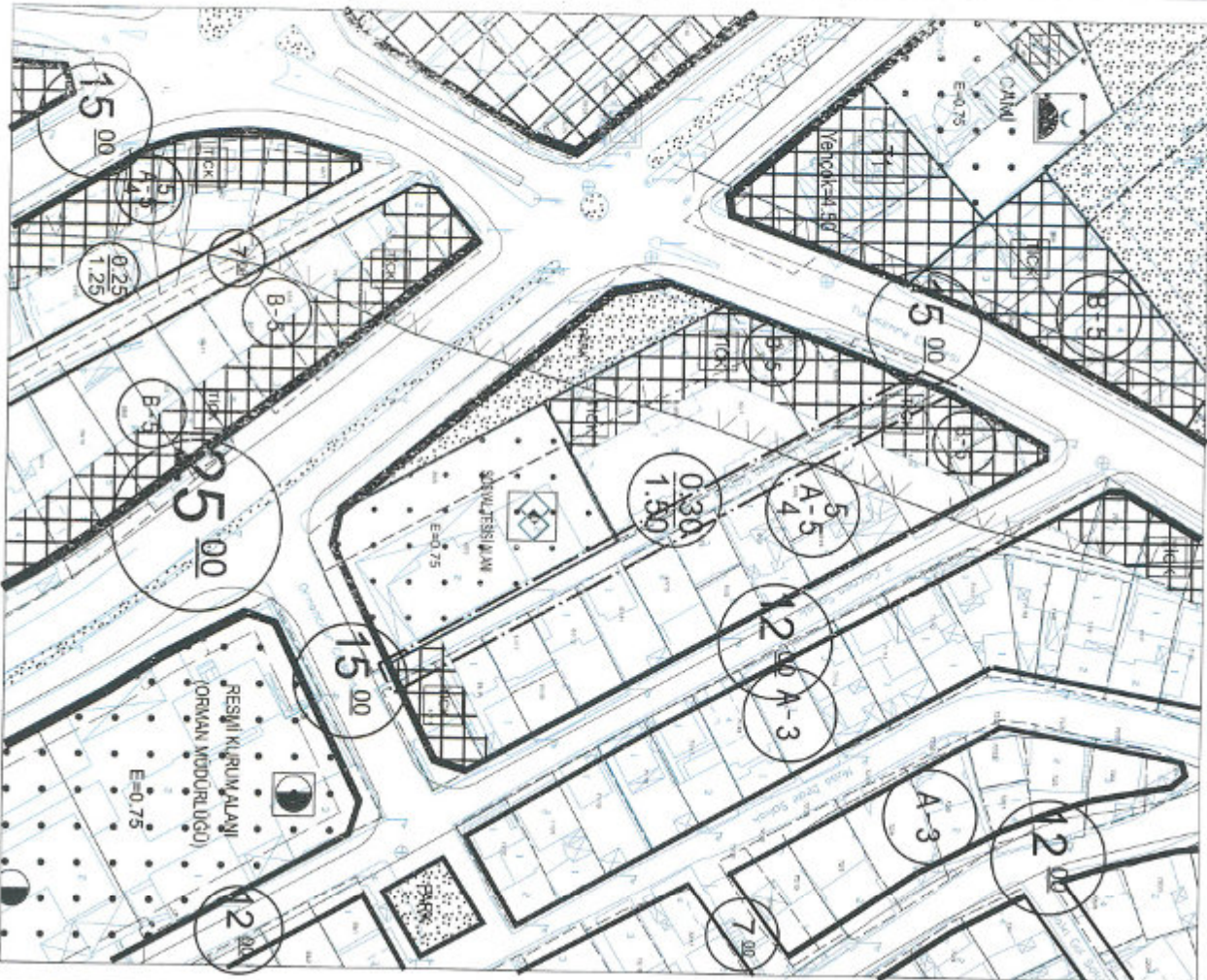
Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 60 İLE 61 ADA ARASINDAKİ KADASTRO YOLUNDA

PAFTA NO: O23C04A2C-O23C04A2D

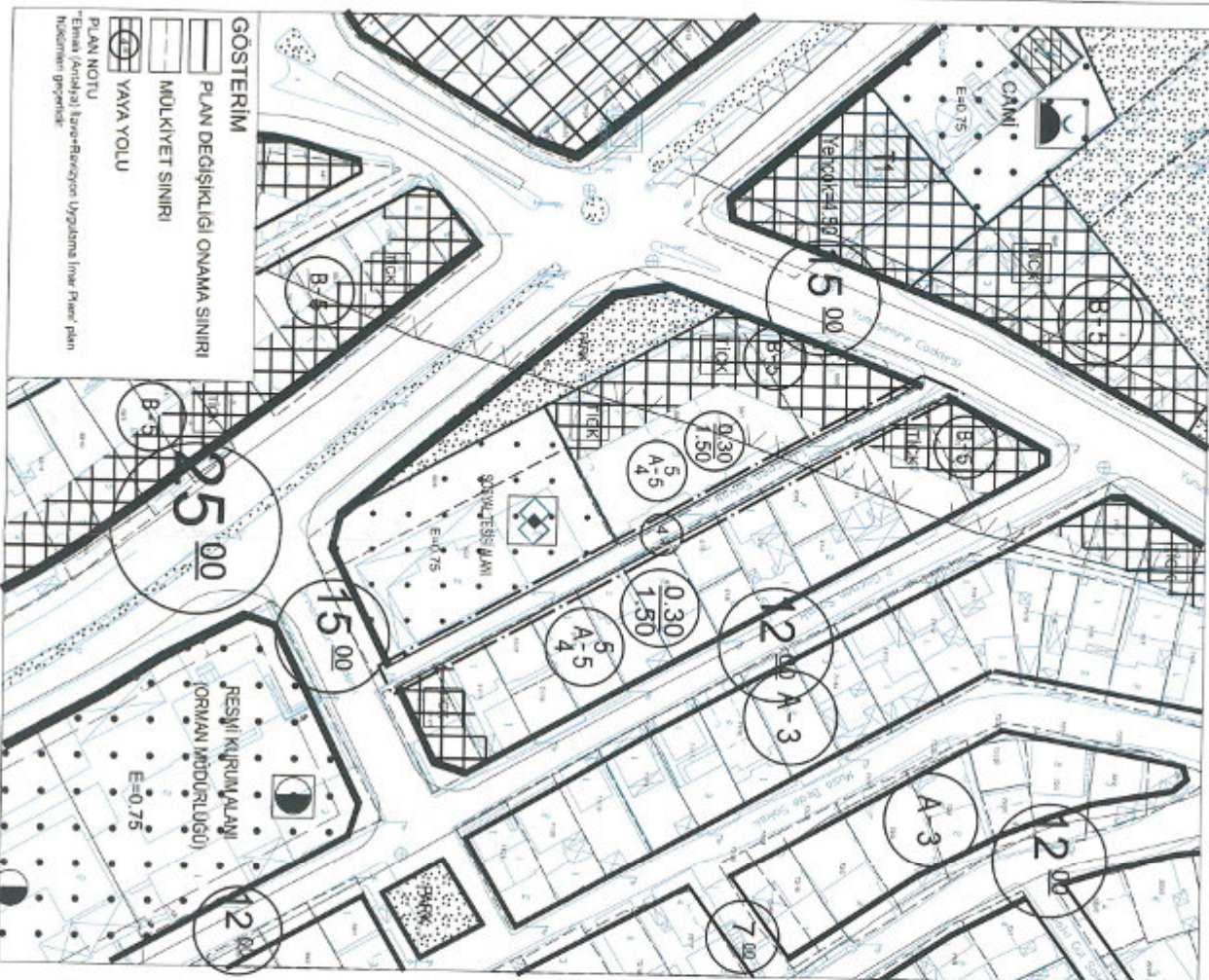
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO: 60 İLE 61 ADA ARASINDAKİ KADASTRO YOLUNDA
PAFTA NO: O23C04A2C-O23C04A2D



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ GÜNDOĞAN MAHALLESİ
60 İLE 61 ADA ARASINDAKİ KADASTRO YOLUNDA
1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

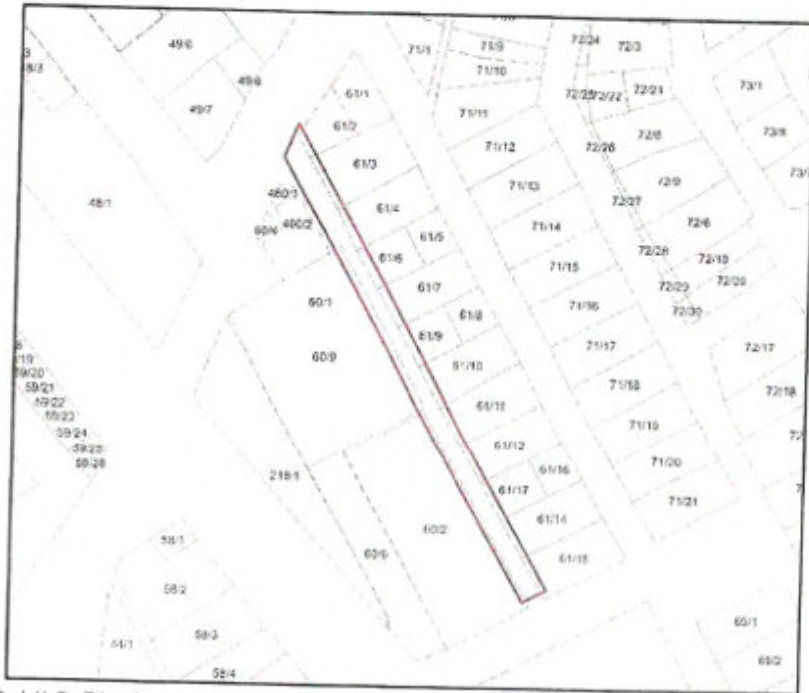
Uygulama imar planı teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O23-c-04-a-2-c ve O23-c-04-a-2-d no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalarda, 60 ile 61 ada arasında bulunan kadastro yolunu kapsamaktadır. Planlama alanı 781 m² büyüklüğünde olup batısında Hükümet Caddesi, kuzeyinde Yunus Emre Caddesi, güneyinde ise Ormancılar Caddesi bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

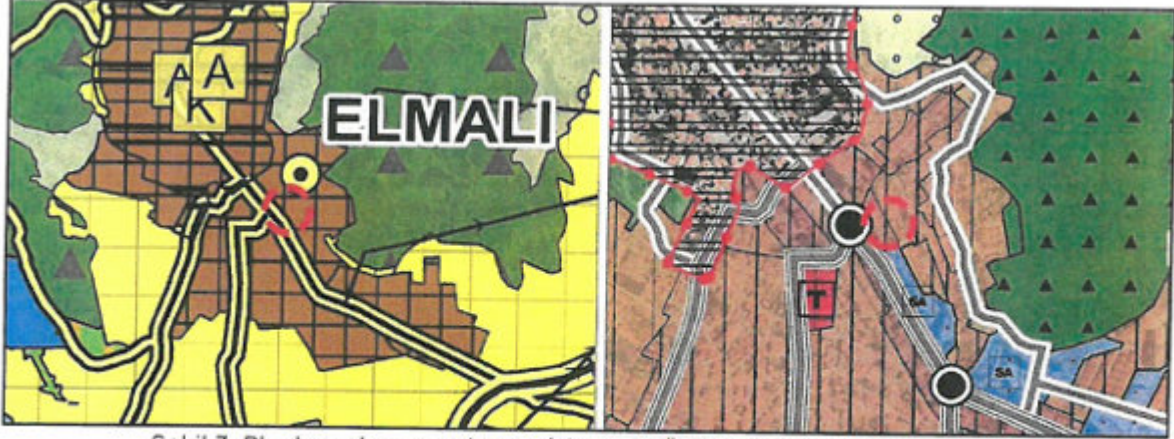
Uygulama imar planı teklifine konu alanın çevresinde bulunan taşınmazların imar uygulamaları yapılmıştır. Söz konusu taşınmazların çoğunluğu, tapuda mesken ve dükkân vasfındadır.



Şekil 2. Planlama alanı ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

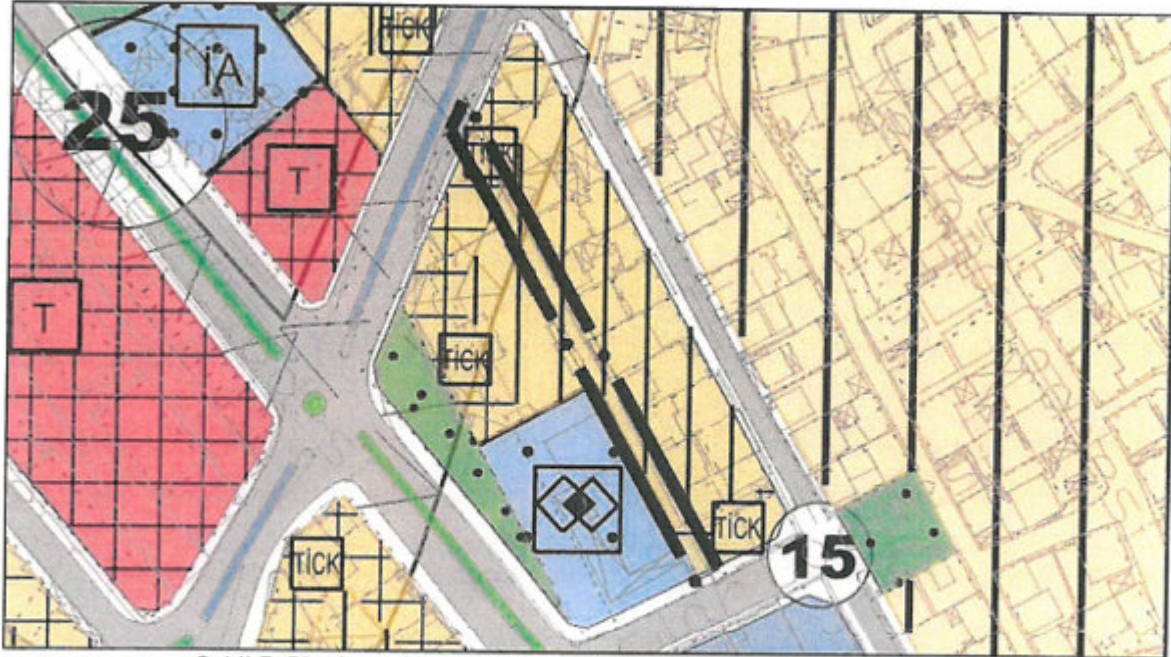
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.12.2019 tarihinde onaylanan Antalya İli Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda mevcut orta yoğunluklu (151-300 kişi/ha) konut alanı bölgesinde kalmaktadır.

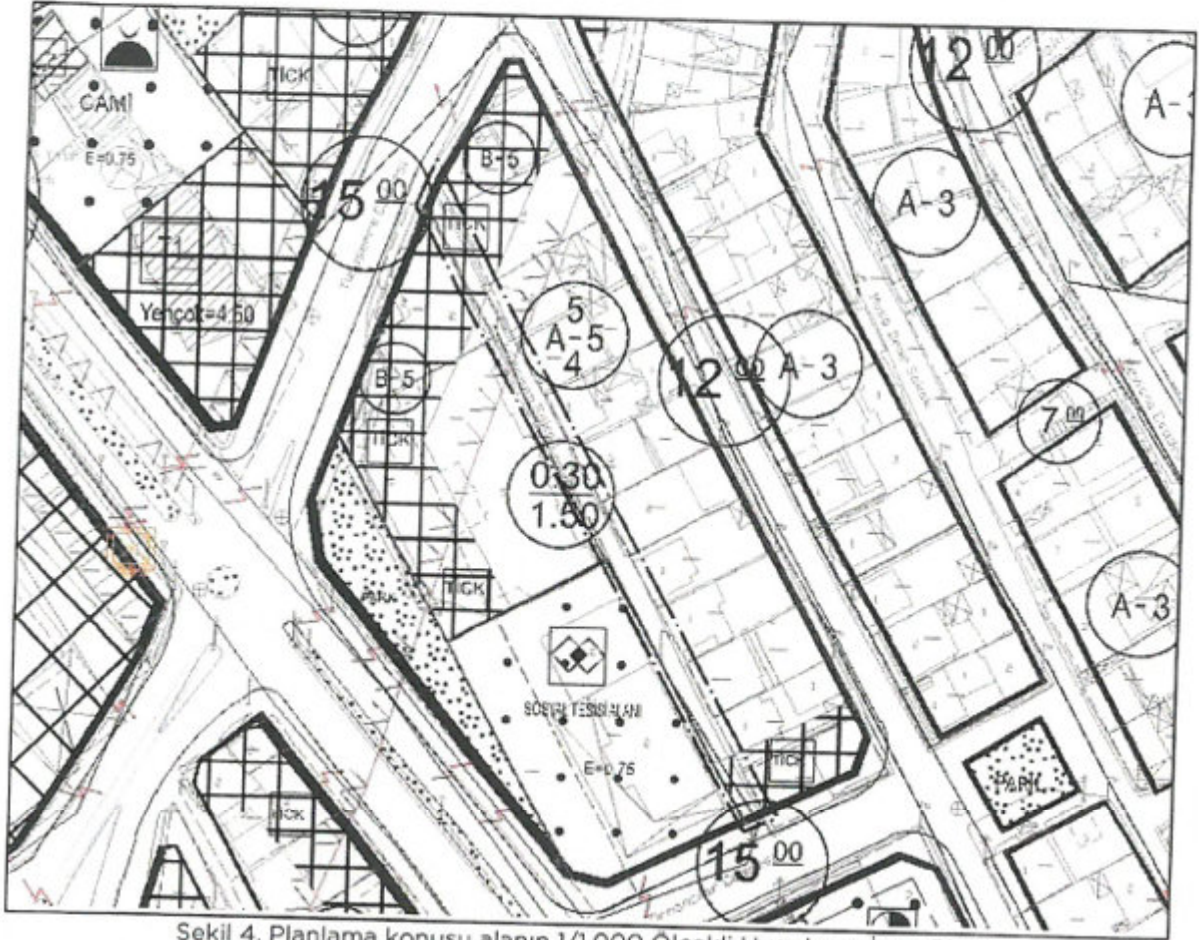


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Plan değişikliğine konu kadastro yolu, Elmalı İlçesi 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları kapsamında kalmaktadır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Elmalı İlçesi nazım ve uygulama imar planı revizyonları, Elmalı İlçesi 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 bazı sorunlara yol açmıştır. Plan bütünündeki meskûn alanlarda yapılan inceleme neticesinde ruhsatlı yapılaşmaların dikkate alınmadığı, imar uygulamaları sonucu oluşan mülkiyet desenine uyulmadığı tespit edilmiştir. Bu itibarla, revizyon planlarla imar açısından geçmişte yaşanan sorunların çözümünde istenilen başarı yakalanamadığı gibi daha başka sorunlar da ortaya çıkmıştır.

Plan değişikliğine konu yapı adalarının bulunduğu bölgede de plan genelinde görülen kadastral mülkiyet ve mevcut durum analizlerinin eksikliğinden kaynaklı benzer nitelikte sorunlar mevcuttur. Onaylı revizyon planında 60 ve 61 no.lu yapı adaları arasında bulunan ortalama 3,5 m genişliğindeki 1. Göçmen Sokak konut alanına dâhil edilmek suretiyle kaldırılmıştır. Oysa bahse konu yoldan girişini sağlayan konut yapılarının yanı sıra küçük ölçekli ticari işletmeler de yer almaktadır. Onaylı revizyon uygulama imar planının uygulanması durumunda binalara girişler engelleneceği gibi,

dükânlara ulaşımlar da mümkün olmayacaktır. 1. Göçmen Sokak'a ait genel görünüm ve bu sokaktan giriş çıkışı bulunan bazı dükân ve bina dış kapıları aşağıdaki fotoğraflarda görülmektedir.

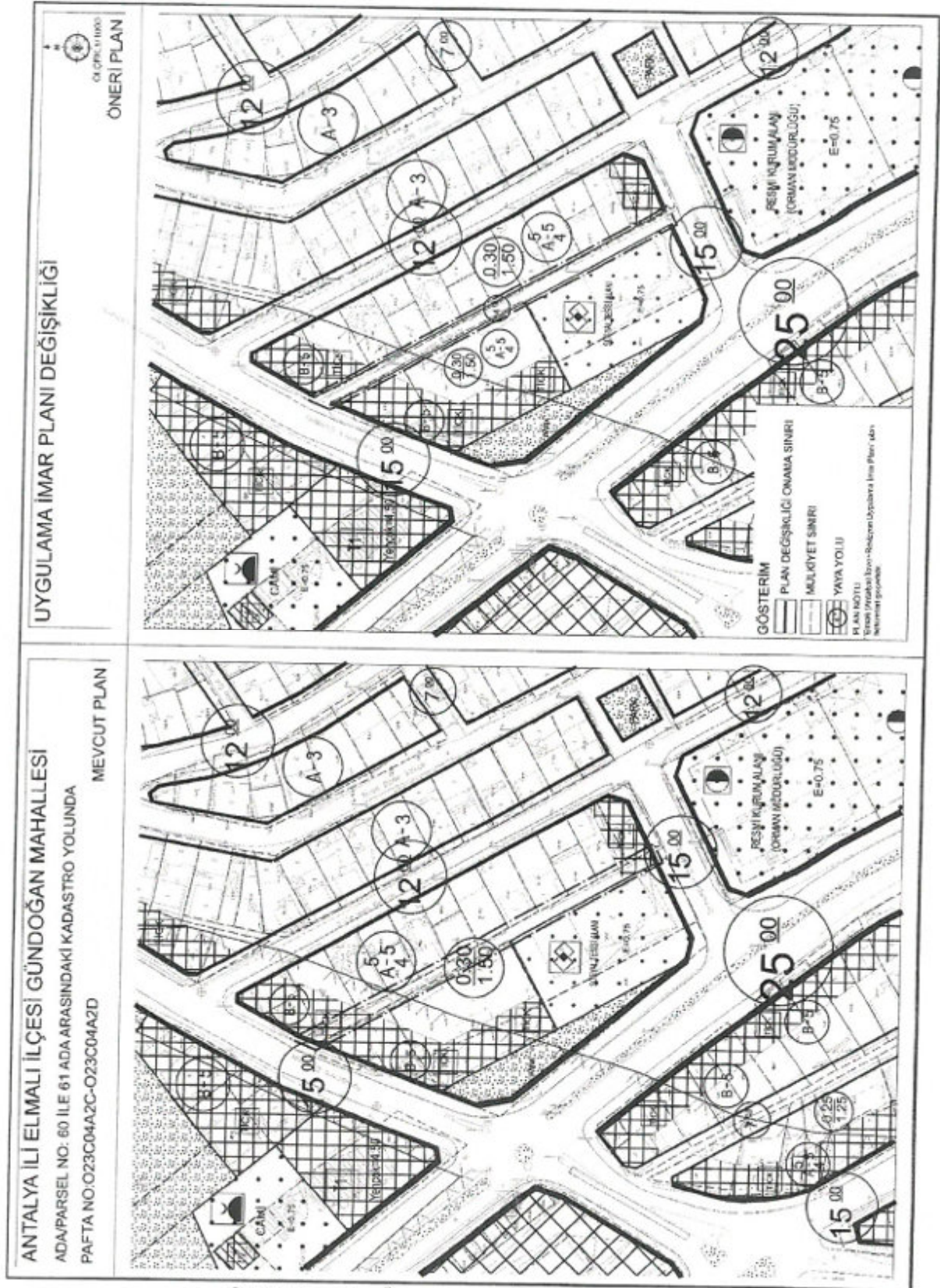




Yukarıda açıklandığı üzere mevcut mesken ve iş yerleri tarafından kullanılmakta olan söz konusu yolun fiili olarak da kaldırılması, parsel maliklerinin mağduriyetine yol açacaktır. Bununla birlikte hâlihazırdaki yapılaşma ve mülkiyet durumu esas alındığında söz konusu yolun genişliğinin tüm parsellerin cephe almasını sağlayacak şekilde 7 m olarak önerilmesi mümkün olamamaktadır. Bu doğrultuda, yukarıda ifade edilen yapay eşikler de dikkate alınarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması zorunlu hale gelmiştir.

Hâlihazırda yürürlükte olan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 6. fıkrasının "c" bendinde yol genişlikleri ile ilgili düzenleme yapılmıştır. İlgili madde "*İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz*" hükmüne amirdir.

Yürürlükteki uygulama imar planı, yönetmelik hükmü kapsamında analiz edilerek, mevcut kadastral yolu esas alan bir düzenleme önerilerek, 1. Göçmen Sokak olarak adlandırılan kadastral yolu, plan değişikliği teklifiyle 4 m genişliğinde yaya yolu olarak yeniden düzenlenmiştir. Böylece yaya yolu olarak tüm parsellere ulaşım imkânı sağlanmıştır.



Şekil 5. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Elmalı Belediyesi
Mahalle :Gündoğan Mahallesi
Ada Parsel : 60 ve 61 adalar
Ölçek :1/1000

Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 57 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde 60 ve 61 adalar arasında yer alan kadastral yolun planlara işlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta yoğunlukta Konut Alanı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise Konut Alanı ile TİCK "Ticaret+Konut Alanı", Sosyal Tesis Alanlarının arasında kalmaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 781 m²'dir.


Plan açıklama raporuna göre; onaylı imar planında 60 ve 61 nolu yapı adaları arasında bulunan ortalama 3,5 m genişliğindeki 1. Göçmen sokağın konut alanına dâhil edilmek suretiyle kaldırıldığı ancak bu değişikliğin yoldan giriş alan ticari işletmeleri ve konutları olumsuz etkilediği ve bu durumun mağduriyet yarattığı belirtilmiştir. Söz konusu sokağın imar planında 7 m olarak açılması imar uygulaması yapılmış parsellerin arasından geçtiğinden dolayı yapılamamaktadır. Plan değişikliği ile bahse konu yol alanı 4 m genişlikte yaya yolu olarak uygulama imar planına işlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 6. Fıkrasının c bendinde yol genişlikleri ile ilgili olarak;

" İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00metreden dar yollardan mahreç alamaz." denilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.12.2021


Merve BERKMEN
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr