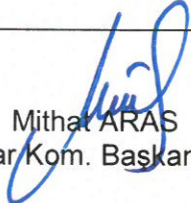




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.08.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 93. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Özdemir Mahallesi kuzey kesiminde bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesi mülkiyetindeki 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresini kapsayan alanda düzenleme yapılması ve yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 10.07.2023 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Özdemir Mahallesi kuzey kesiminde bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesi mülkiyetindeki 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 Parsel ve çevresini kapsayan alanda yapılaşma koşullarının belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2022 tarih ve 633 sayılı kararına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

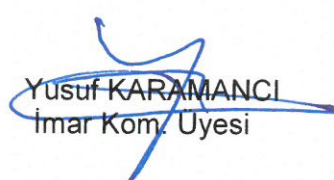
Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ELMALI İLÇESİ, ÖZDEMİR MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU



T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :10/07/2023

YILI:2023

NOSU :58

AYI: TEMMUZ

MADDE :05/b

KONU : İlçenin Özdemir Mahallesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkan Vekili Hasan İYİLİKÇİ' nin Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Mehmet ÇETİN, Hüseyin ERDEMİR, İsmail DEMİR, Ömer DOĞAN, Kâmuran ÜNAL, Mehmet TUFAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE'nin iştirakleriyle, (Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK Görevli, Üyeler Hasan AYDIN, Erhan DURKAN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Yasemin AY, Durmuş ASLAN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Özdemir Mahallesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılmasının görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 10/07/2023 tarihinde saat 10.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

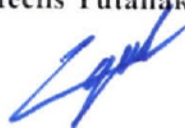
İlçenin Özdemir Mahallesi yerleşim yerinin kuzey kesimine ait alanda mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesine ait 137 ada 60,61,62,63,64,65,95,96 ve 97 parseller ve çevresini içine alan bölgenin kırsal nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak, mevcut imar planındaki yapılaşma koşulları korunarak ve yeni oluşan imar adalarında da bu yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Böylece planlama alanı bütününde konut alanları 2 kat, TAKS:0,20, KAKS:0,40 yapılaşma koşulu olacak şekilde Pazar alanı da parsel cephelerinden minimum 5 metre yapı yaklaşma mesafesinin korunarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 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.

Hasan İYİLİKÇİ
Belediye Başkan Vekili
Meclis Başkanı

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Kâmuran ÜNAL
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ
ÖZDEMİR MAHALLESİ
137 ADA 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 PARSELLER
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

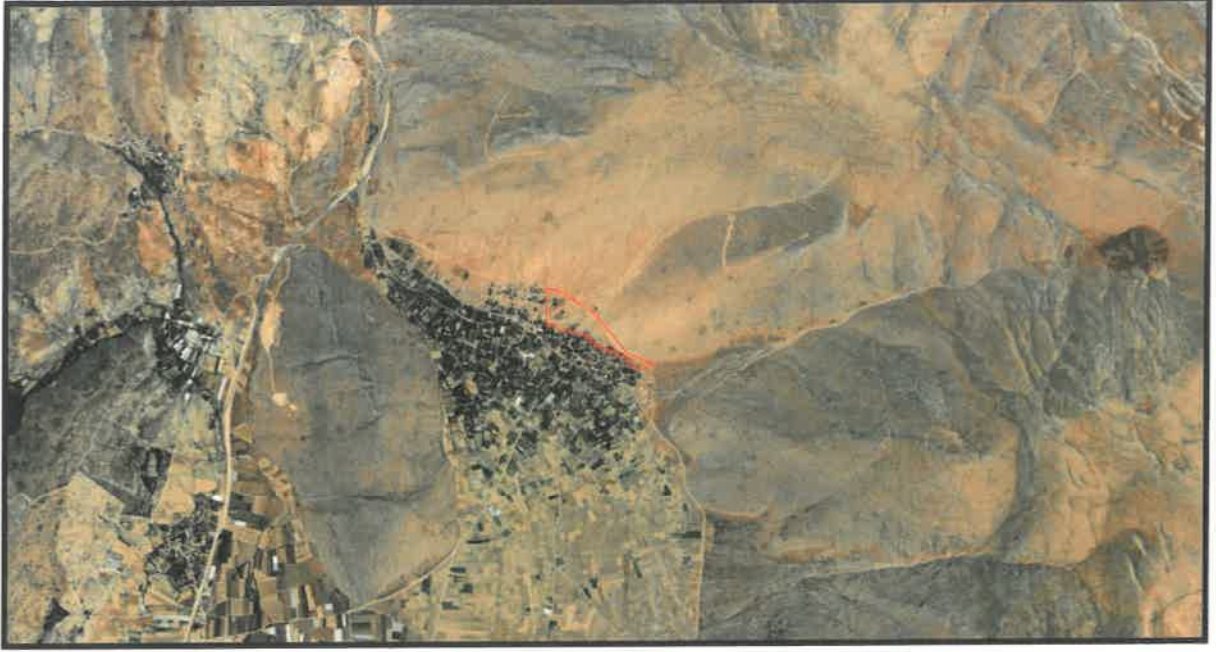
1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı O24A12A, O24A12D Nazım ve O24A12A3D, O24A12A4C, O24A12D2A Uygulama imar planı paftalarında yer alan Antalya İli, Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Özdemir Mahallesinde, mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesine ait 137 ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresini kapsamaktadır (Şekil 1 - Şekil 2).



Şekil 1. Hava Fotoğrafi (Yakın)

Handwritten signature



Şekil 2. Hava Fotoğrafi (Geniş)

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Elmalı İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Özdemir Mahallesi yerleşim yerinin kuzey kesimine ait alanda mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesine ait 137 ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresini içine alan bölge büyük oranda yapılaşmamış boş araziden oluşmaktadır.

Planlama alanının batı kısmında seyrek şekilde kısmi yapılaşmalar bulunmaktadır. Söz konusu alanda fiili olarak açılmış nitelikli bir ulaşım yolu ve nitelikli altyapı hizmeti bulunmamaktadır. Ayrıca planlama alanı içinden geçen ve alanı bölen su kanalı bulunmaktadır.

Planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır (Şekil 3).

Ancak bahsi geçen alanda yürürlükte bulunan uygulama imar planı zaman içinde uygulanabilirlik işlevini kaybetmiştir. Bütüncül olarak değerlendirildiğinde ilgili planın yeniden ele alınması, imar uygulaması yönünden gerekli düzenlemelerin yapılmasına ihtiyaç olduğu görülmektedir. Ayrıca planlama alanının içinden geçen ve alanı bölen su kanalının yürürlükteki imar planında dikkate alınmamış olması planlamanın ve imar uygulamasının (parselasyon) hayata geçirilmesinde en büyük engellerden biri olduğu görülmektedir.

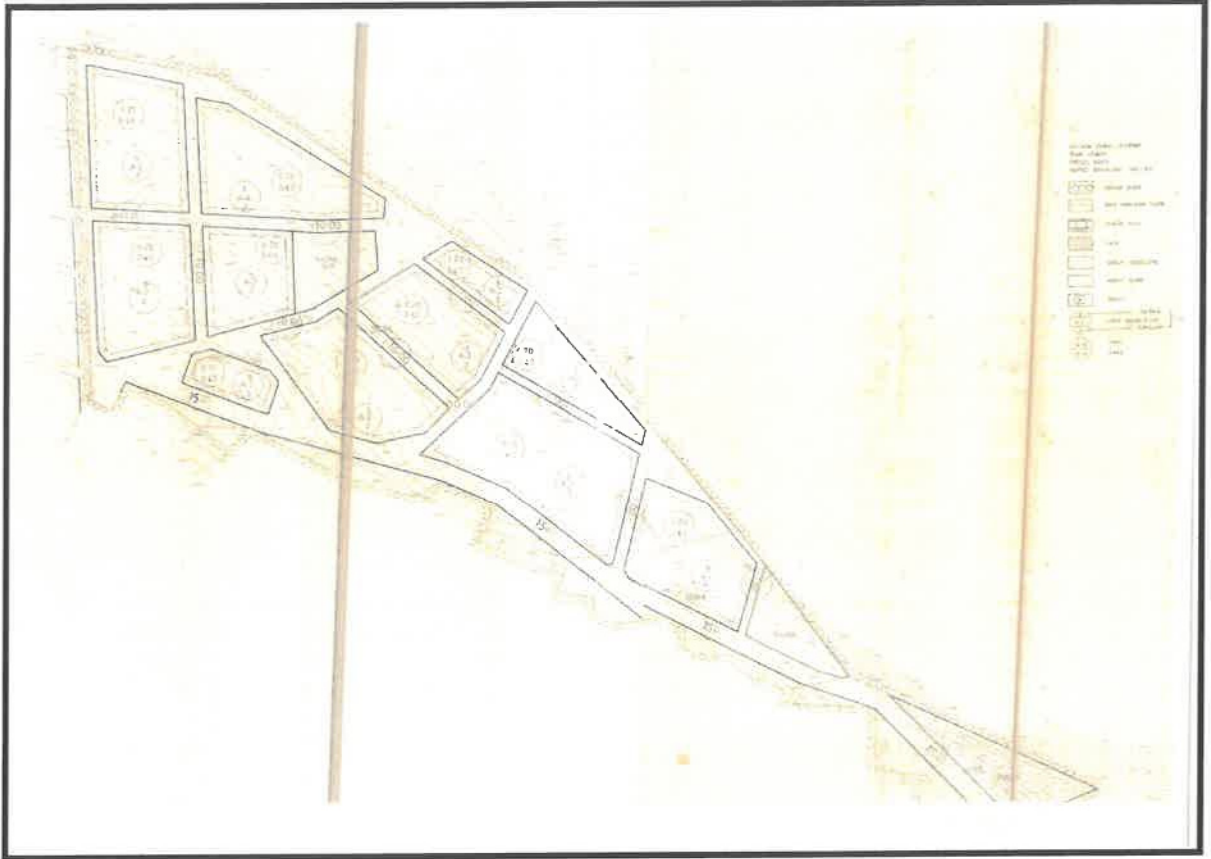
Arj Y

Planlama alanına ilişkin yürürlükte 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunsa da, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Revizyonu ve İlaveleri başlıklı 25. Maddesinde; "*İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.*" denilmektedir.

Bu kapsamda yukarıda bahsi geçen nedenlerden dolayı yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının zaman içinde ihtiyaca cevap vermediği ve uygulanmasının mümkün olmadığı görüldüğünden, ayrıca planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmaması sebebi ile alt ve üst ölçek planlar arasında hiyerarşik bağ ve uyumun sağlanabilmesi amacıyla Özdemir Mahallesi 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Amr Y

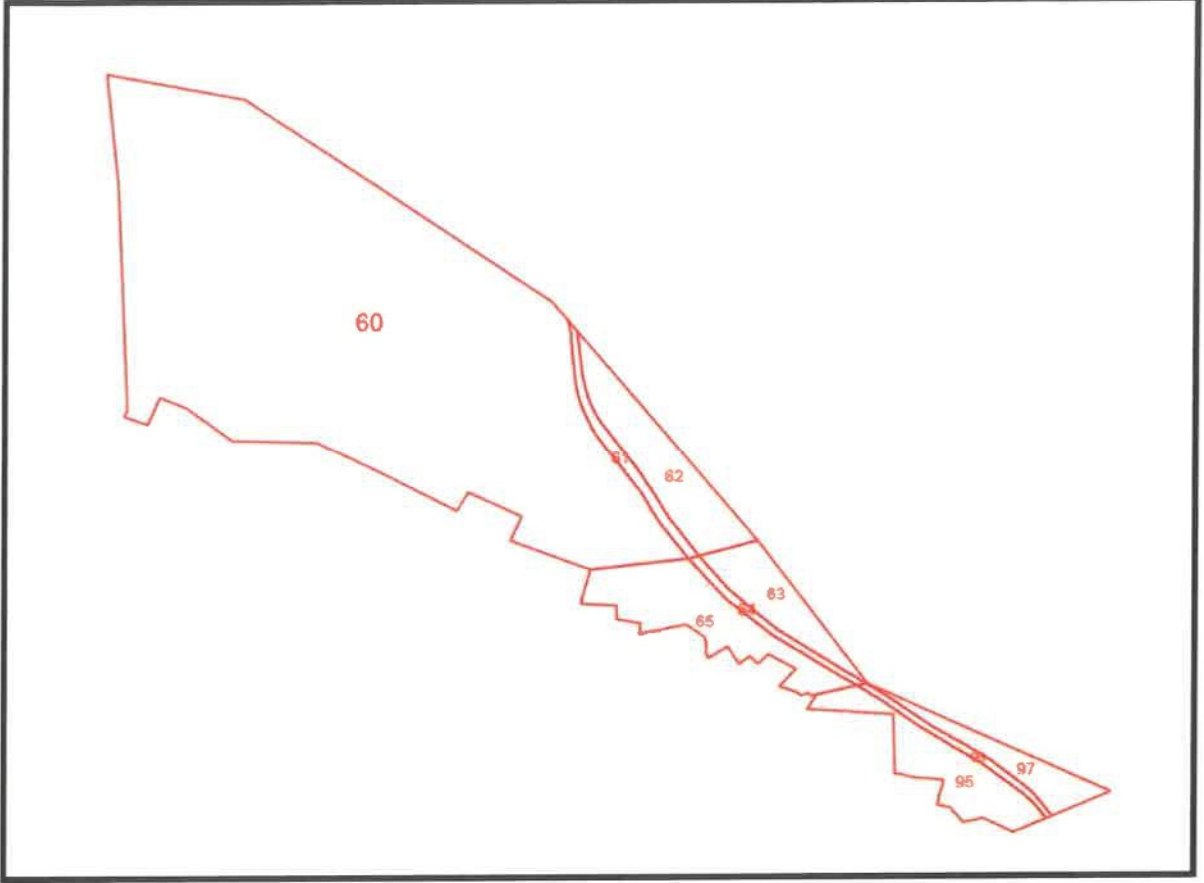


Şekil 3. Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı yaklaşık 14.8 ha büyüklüğündedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Elmalı İlçesi sınırları içerisinde Özdemir Mahallesi 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresine ilişkin kadastral durum ve arazi kullanımını gösterir alana ilişkin fotolar aşağıdaki haritalarda verilmiştir (Şekil 4 – Şekil 5).



Şekil 4. Kadastral Durum



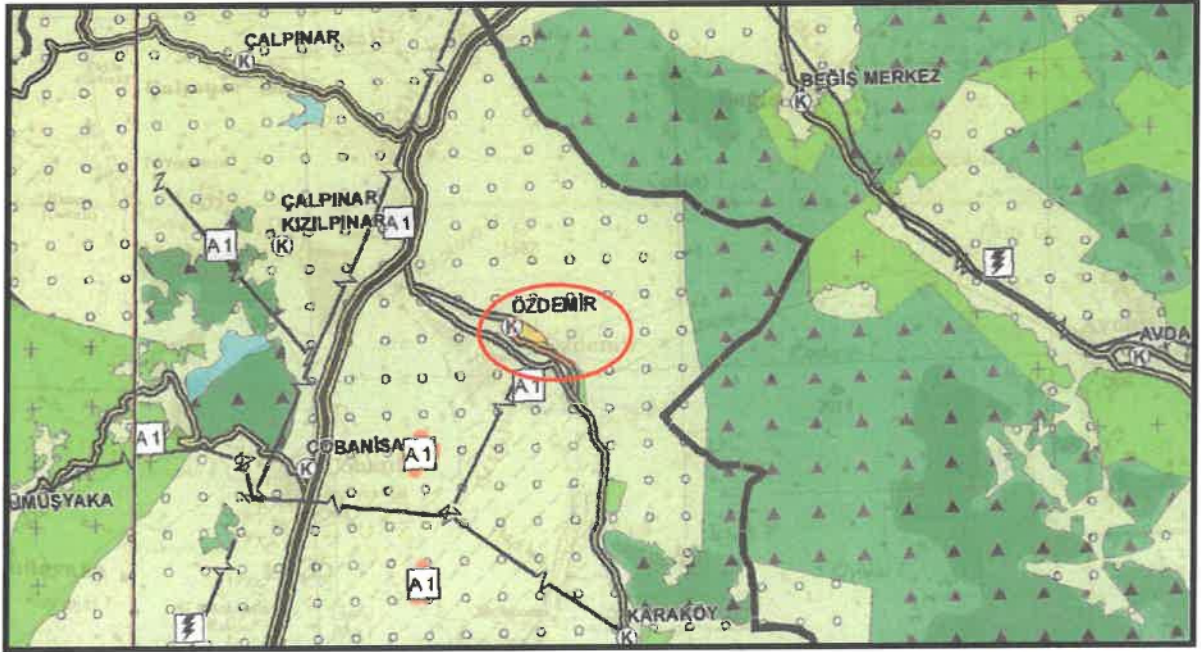
Am y



Şekil 5. Planlama alanına ilişkin yapılaşma ve su kanalı görselleri

4. ÜST ÖLÇEK PLAN KARARLARI

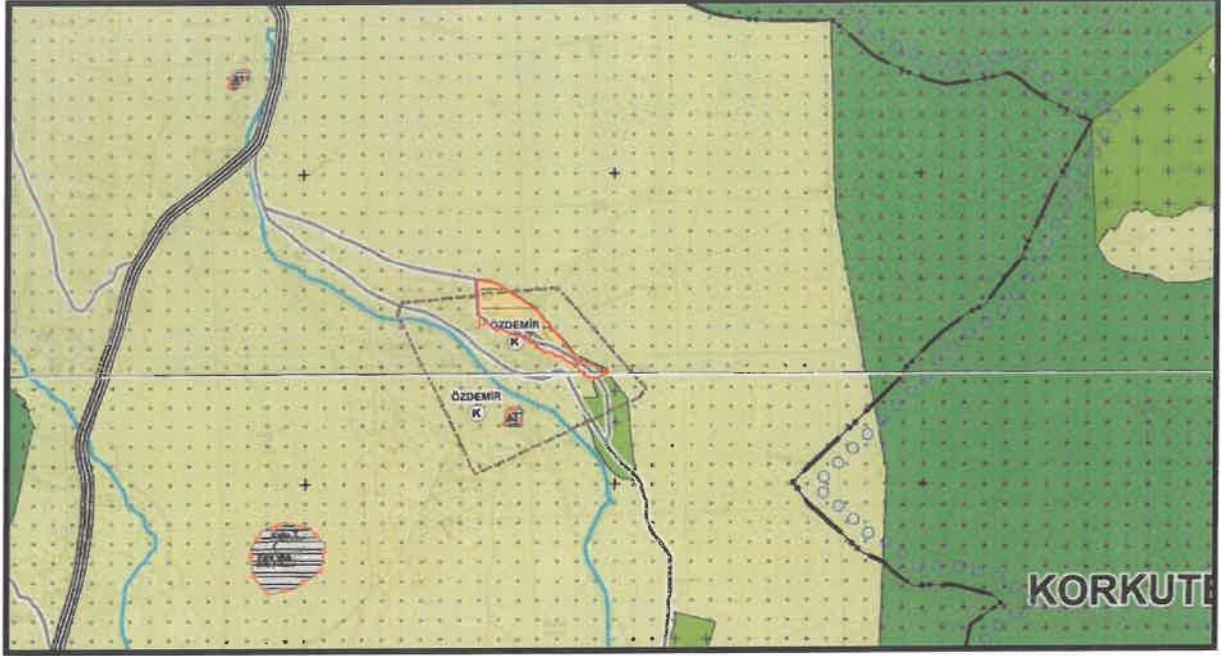
Antalya İli, Elmalı İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Özdemir Mahallesi 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı ve Kırsal Yerleşik Alan" olarak planlıdır (Şekil 6).



Şekil 6. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Am y

Ayrıca söz konusu parseller 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kırsal Yerleşik Alan sınırları içerisinde “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır (Şekil 7).



Şekil 7. 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Elmalı İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Özdemir Mahallesi yerleşim yerinin kuzey kesimine ait alanda mülkiyeti Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Elmalı Belediyesine ait 137 ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresini içine alan bölge büyük oranda yapılaşmamış boş araziden oluşmaktadır.

Ancak alanın batısında seyrek oranda kısmi yapılaşmalar bulunmakta olup, planlama yapılırken bu yapılaşmalar korunacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Planlama alanının içinden geçerek devam eden bir aks boyunca alanı bölen su kanalı şev kesiti boyunca imar planlarına işlenerek çevresi bu koşullara göre yeniden planlanmıştır. Su kanalı boyunca en az bir cephesinden imar yolu planlanarak oluşabilecek olumsuz durumlara karşı müdahale edilebilmesine olanak sağlanmıştır.

Yürürlükte bulunan uygulama imar planındaki Pazar Alanı yeniden planlanarak yerleşim bölgesine hizmet edecek bu nitelikteki tek alan korunmuştur.

Planlama alanının güneyinden geçen 15 metrelik imar yolu mevcut yapılaşma ve topoğrafya da dikkate alınarak kısmen düzenlenmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde yer alan imar yolları plana dâhil edilen su kanalı da dikkate alınarak yeniden kurgulanmıştır.

Planlama alanının kırsal nitelikli yapısı göz önünde bulundurularak mevcut imar planındaki yapılaşma koşulları korunmuş ve yeni oluşan imar adalarında da bu yapılaşma koşulları tanımlanmıştır. Böylece planlama alanı bütününde konut alanları 2 kat, TAKS: 0.20, KAKS: 0.40 yapılaşma koşulu olacak şekilde planlanmıştır.

Alt ve üst ölçek planlar arasında hiyerarşik bağ ve uyumun sağlanabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olacak şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan ile Konut Alanlarında azalma meydana gelirken, mevcut uygulama imar planında yer almayan su kanalı planlamaya dâhil edilmiştir. Böylece planlama alanına ilişkin nüfus yoğunluğunda azalma meydana gelmektedir (Şekil 8).

FONKSİYON	MEVCUT (M2)	ÖNERİ (M2)
KONUT	76923	74162
PARK	16890	16360
PAZAR	3431	3431
KANAL	0	4084
YOL	35290	34497
TOPLAM	132534	

Şekil 8. Planlama alanına ilişkin fonksiyon hesap tablosu

Planlama çalışması yönlendiren en önemli faktörlerden biride alanda nitelikli bir imar uygulaması yapabilmek olmuştur. Bu kapsamda planlama alanında oluşturulan her bir imar adası oluşacak parseller yönünden cephe ve derinlik ölçüleri dikkate alınarak Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun nitelikte planlanmıştır.

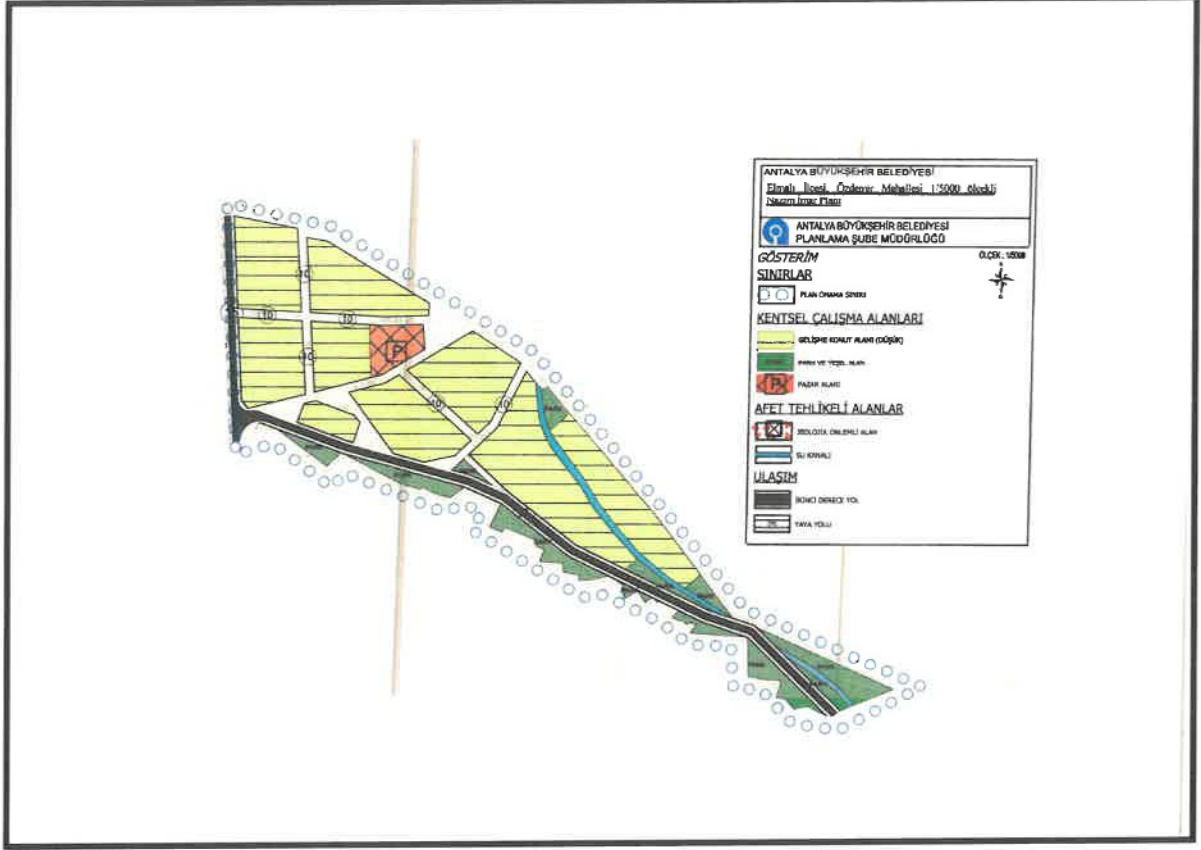
ADA/PARSEL	ALAN (M2)
137/60	98466.17
137/61	1809.84
137/62	7448.83
137/63	4495.57
137/64	1143.24
137/65	8362.76
137/95	6219.16
137/96	1131.8
137/97	3457.27
TOPLAM	132534.64

Şekil 9. Planlama alanına ilişkin mülkiyet alanları

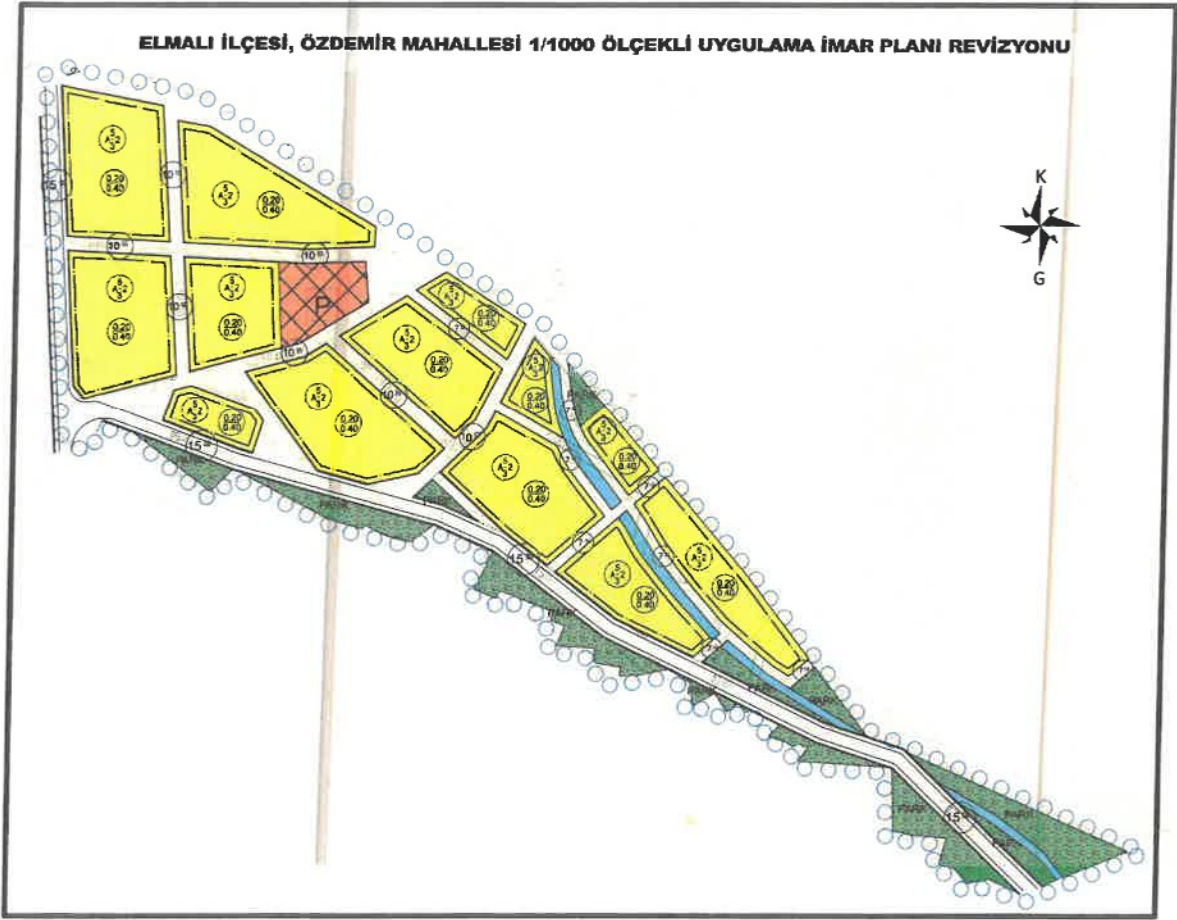
Antalya İli, Elmalı İlçe Belediyesi sınırları içerisinde Özdemir Mahallesi 137 Ada 60, 61, 62, 63, 64, 65, 95, 96, 97 parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, hiyerarşik farklı ölçekteki plan kararları ile uyumlu olacak şekilde, bölgedeki alan kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı bir çevrenin oluşumunu sağlamaya, bölgenin ihtiyaçlarını ve gelişme potansiyellerine uygun olarak kamusal alanların imar planlarında korunmasını destekleyici, planlama alanında fiili olarak bulunan yapılaşma ve topoğrafik şartları dikkate alan ve ilgili mevzuata uygun nitelikli parseller oluşturacak şekilde imar uygulamasını destekleyici nitelikte planlanmıştır (Şekil 10-11).

PLAN HÜKMÜ

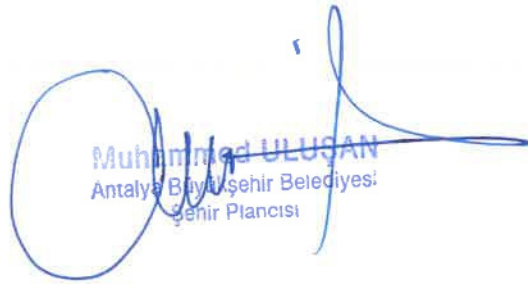
- 1- Pazar Alanı parsel cephelerinden min. 5 metre yapı yaklaşma mesafesinin korunması kaydıyla vaziyet planına göre ruhsatlandırılabilir.



Şekil 10. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 11. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu


Muhmmad ULUŞAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı


Yurdhanun ÇELİK
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)