



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.03.2023

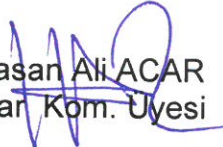
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan 308 ada 139 parseldeki belediye toplu konut alanında Yençok=5 kat olan yapılaşma koşullarının Yençok=7 kat olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan 308 ada 139 parseldeki belediye toplu konut alanında Yençok=5 kat olan yapılaşma koşullarının Yençok=7 kat olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :02/02/2023

YILI:2023

NOSU :14

AYI: ŞUBAT

MADDE :04/c-1

BİRLEŞİMİ :01

OTURUMU :02

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 308 ada 139 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TESKİL EDENLER :

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

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin 02/02/2023 tarihli toplantısının birinci oturumunda Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Gündoğan Mahallesi 308 ada 139 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 02/02/2023 tarihinde saat 11.50' deki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi 308 ada 139 parsel nolu Belediye Toplu Konut Alanı olarak tanımlı taşınmazın emsal sabit kalmak şartıyla bina yüksekliğinin 5 kattan 7 kat olarak değiştirilmesi 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

Kâmuran ÜNAL
Meclis Tutanak Katibi

Hüseyin ERDEMCI
Meclis Tutanak Katibi

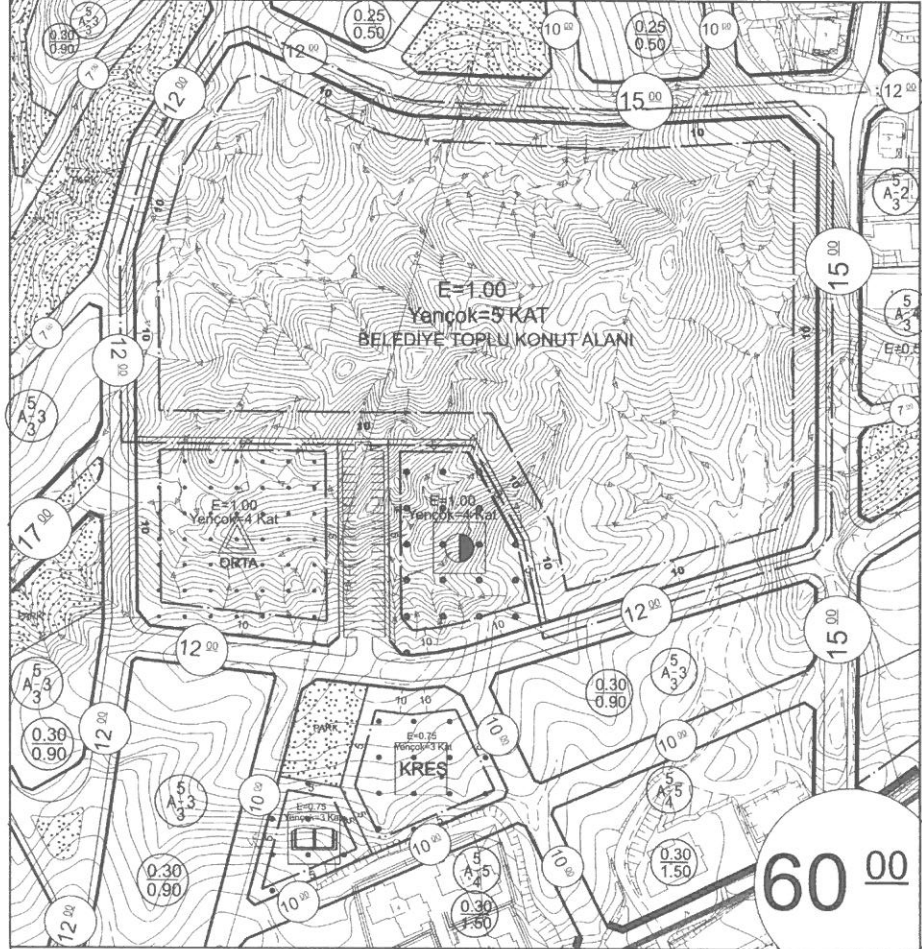
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 308 ADA 139 PARSEL

PAFTA NO: O23-C-04-B-3-A ve O23-C-04-B-4-B

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

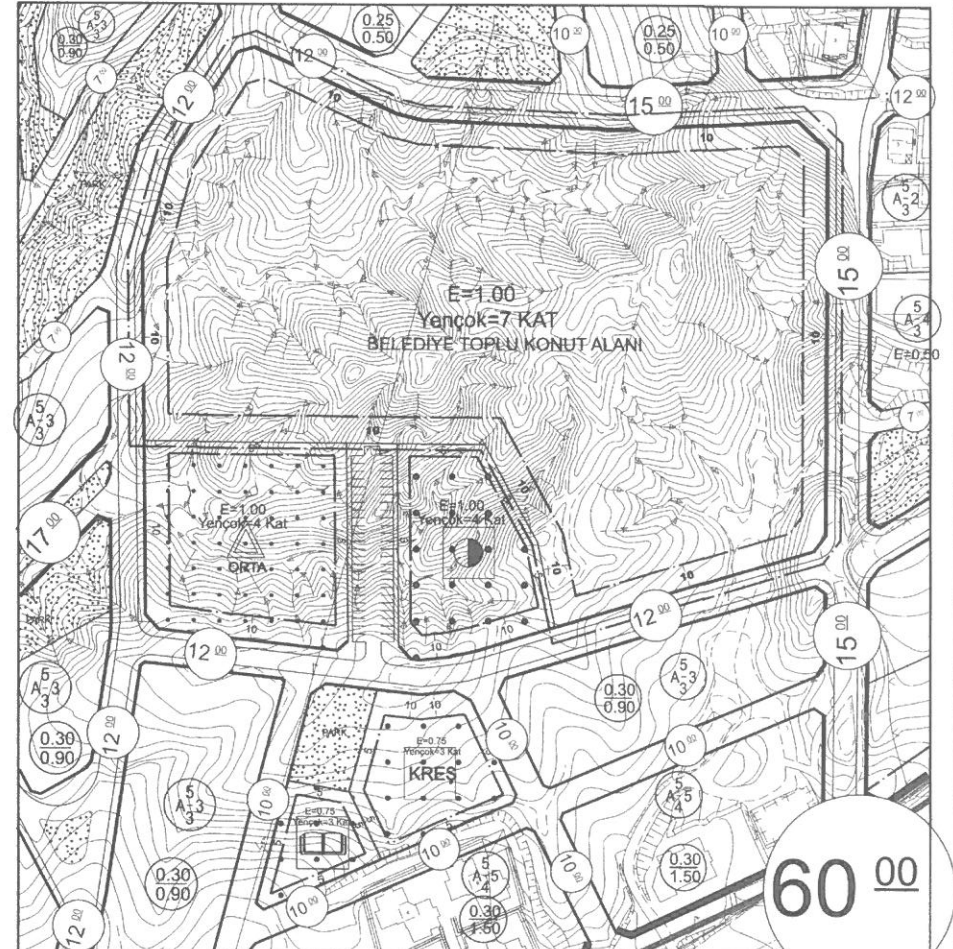
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
— ONAMA SINIRI

E=1.00
Yençok= 5 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/2000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
— ONAMA SINIRI

E=1.00
Yençok= 7 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

GÜNDOĞAN MAHALLESİ 308 ADA 139 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, (Büyükşehir) Elmalı Belediyesi Gündoğan Mahallesi 308 ada 139 parselde yer alan "Belediye Toplu Konut Alanı" tanımlı imar adasında yapı yüksekliklerinin yeniden belirlenmesine ilişkin olarak O23-04-B-03-A ve O23-04-B-04-B numaralı paftalara giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Plan Değişikliğine Konu Alan

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parsel sınırları içerisinde yer alan taşınmazın konut alanı olarak planlanan kısmında yapılaşmaya ilişkin olarak belirtilen bina yüksekliklerinin değişmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Planlamaya konu alınan Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Toplu Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Kreş Bakımevi Alanı, Otopark Alanı, Resmi Kurum Alanı, Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı Park, Ticaret- Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı " yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan planlama alanında yer alan "Belediye Toplu Konut Alanı"dır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan Belediye Toplu Konut Alanı'nın bina yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiştir.

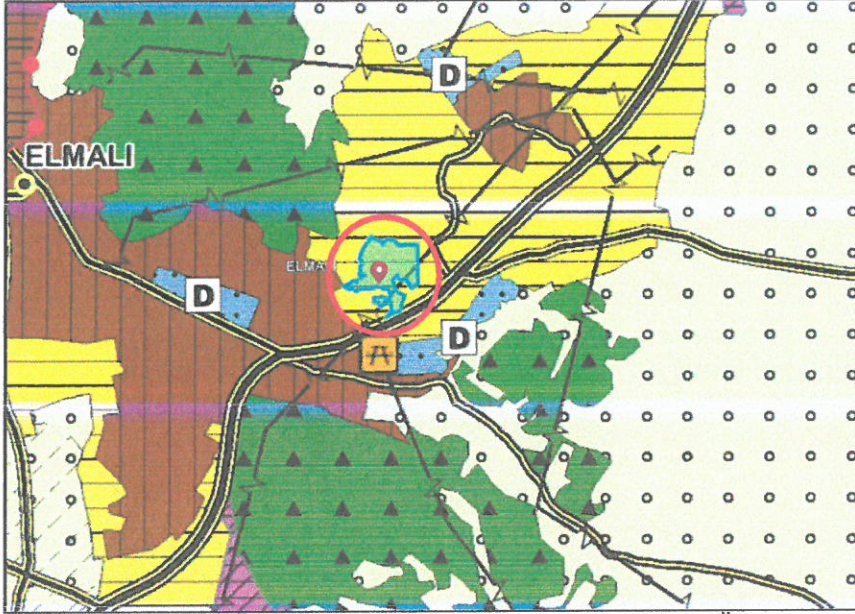
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yer alan ve planlama kararı bulunan Belediye Toplu Konut Alanına Elmalı Belediyesi toplu konut yapmak amacı içerisindedir. Planda belirlenen bina yüksekliği (5 kat) konut blokları arasında yer alacak diğer kullanımlara (Park, Spor alanı, Otopark, vb.) daha az alan kalmasına neden olmaktadır.

Söz konusu alanda emsal sabit kalmak şartıyla bina yüksekliğinin 5 kattan 7 kata çıkarılması zeminde açık alan kullanımlarına daha fazla alan kalmasını sağlayacaktır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parselde , Belediye Toplu Konut Alanı olarak tanımlı konut alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bina yüksekliğinin 5 kattan 7 kat olarak değiştirilmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

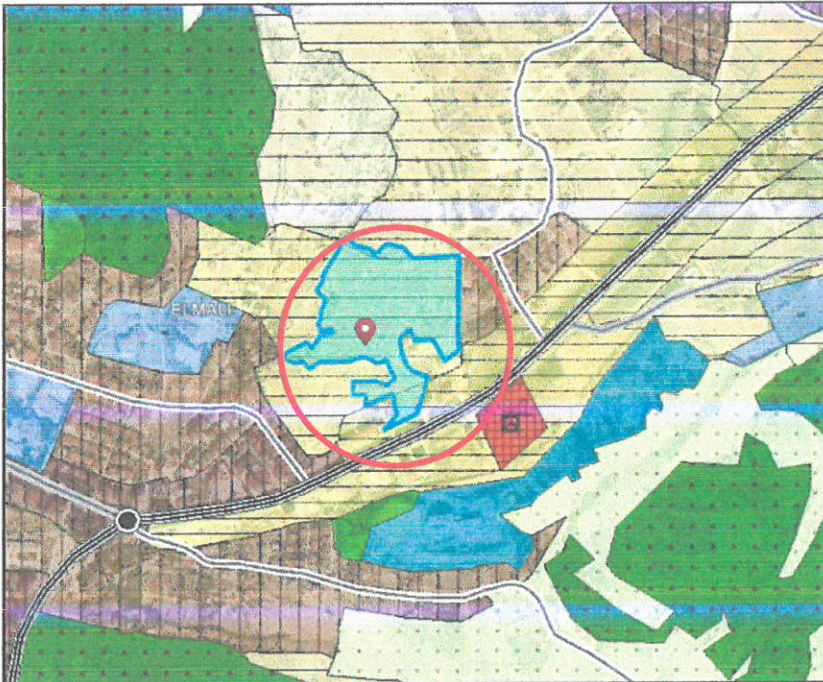
3.MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi'nin 102 maddesi uyarınca onaylanmıştır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



Plan 1: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği(Ölçeksiz)

Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09/12/2019-758 sayılı kararı ile onaylanmış ve 14/02/2020-170 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Planlama alanı; Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluk(51-120 Kişi/Ha) Gelişme Konut Alanı" planlama kararı bulunmaktadır.

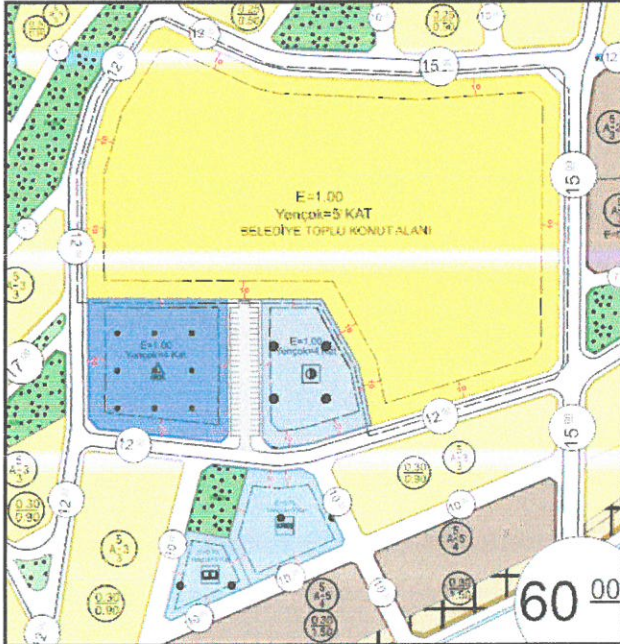


Plan 2: Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı(Ölçeksiz)

Planlamaya söz konusu olan alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Gelişme Konut Alanı Düşük, Gelişme Konut Alanı Orta, Kültürel Tesis Alanı, Mevcut Konut Alanı Orta, Park Ve Yeşil Alan, Ticaret-Konut Alanı" planlama kararı bulunmaktadır.



Plan 3: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)



Plan 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

Planlamaya konu alınan Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Toplu Konut Alanı, Ortaokul Alanı, Kreş Bakımevi Alanı, Otopark Alanı, Resmi Kurum Alanı, Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı Park, Ticaret- Konut Alanı, Kültürel Tesis Alanı" yer almaktadır.

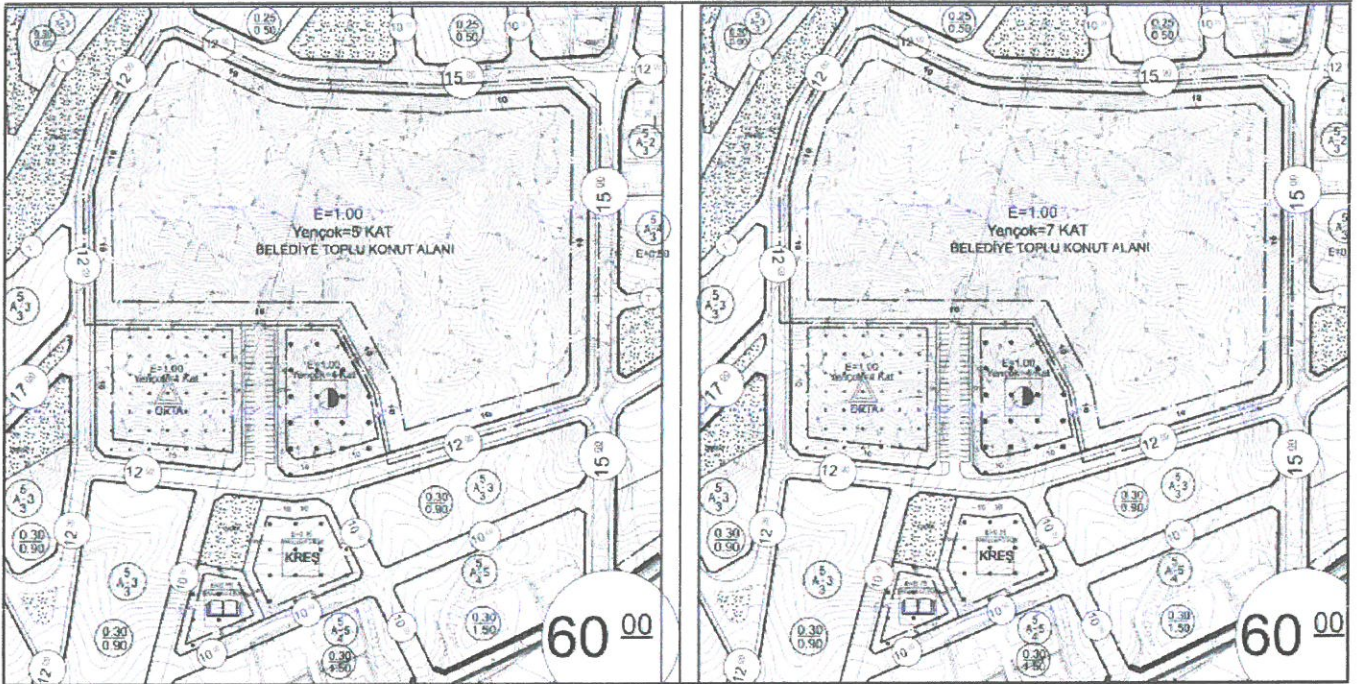
4.PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parsel sınırları içerisinde yer alan "Belediye Toplu Konut Alanı" tanımlı konut alanının yapılaşmaya ilişkin olarak belirtilen bina yüksekliklerin değişmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlamaya konu alınan Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Toplu Konut Alanı" olarak tanımlı konut alanında bina yüksekliği 5 kat olarak belirlenmiştir.

Söz konusu alanda Elmalı Belediyesi konuta bağlı diğer kullanımların zeminde daha çok yer bulması amacıyla (Park, Spor alanı, Otopark, vb.) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen emsal değiştirilmeden bina yüksekliği 7 kat olarak değiştirilmiştir..

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 308 ada 139 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirtilen "Belediye Toplu Konut Alanı" bina yüksekliğinin 7 kat olarak değiştirilmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.



Plan 5: Mevcut-Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Bu plan kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr



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 :308 ada 139 parsel
Alan :59312 m²
Ölçek :1/5000

Elmalı Belediye Meclisi'nin 02.02.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile uygun bulunan Gündoğan Mahallesi 308 ada 139 parseldeki belediye toplu konut alanında Yençok=5 kat olan yapılaşma koşullarının Yençok=7 kat olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında gelişme konut alanı olarak planlı olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut, eğitim, belediye hizmet, park alanı ve yol olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel belediye toplu konut alanı, ortaokul alanı, resmi kurum alanı, park ve yol olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği belediye toplu konut alanını kapsamakta olup değişiklik ile mevcut durumda emsal E:1.00, Yençok:5 kat belediye toplu konut alanı olarak planlı alanın fonksiyonu değiştirilmeden yapılaşma koşulları Emsal E:1.00 Yençok:7 kat olarak düzenlenmiştir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesinde "...Parsel bazında yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz..." hükmü yer almaktadır. Ayrıca imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu da bulunmamaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir.20.03.2023

Hülya CALLAK
Şehir Planerisi

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür 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