



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.05.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 06 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gökpınar Mahallesi ve Yeni Mahallede Ticaret-Konut ve ticaret planlı bölgelerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi, kavşak bağlantı projesinin plana işlenmesi, kavşak bağlantısının devamındaki imar yolunun 12 metreden 15 metreye çıkarılması ve yol güzergâhındaki bölgenin Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 06 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gökpınar Mahallesi ve Yeni Mahallede Ticaret-Konut ve ticaret planlı bölgelerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi, kavşak bağlantı projesinin plana işlenmesi, kavşak bağlantısının devamındaki imar yolunun 12 metreden 15 metreye çıkarılması ve yol güzergâhındaki bölgenin Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca, Elmalı Belediyesinin 17.01.2024 tarihli ve 18215 sayılı yazısı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli ve 136 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine göre incelenmiş, plan değişikliği teklifindeki sınırın 1/5000 Ölçekli Plan değişikliğindeki onama sınırına uygun olarak, yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin plan değişikliğinin onama sınırı dışına çıkarılması ve Gündoğan 555 Ada 8 ve 9 parseller ile Gökpınar 189 Ada 2 Parselin bir kısmının Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Burak ŞEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cunnhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ : 04/01/2024

YILI:2024

NOSU : 06

AYI: OCAK

MADDE : 07/a

KONU : İlçenin Gökpınar Mahallesi Antalya yolunun batısına denk gelen yapı adalarında emsal ve yüksekliğin mekânsal planlara göre yeniden belirlenmesinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TESKİL EDENLER :

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

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Gökpınar Mahallesi Antalya yolunun batısına denk gelen yapı adalarında emsal ve yüksekliğin mekânsal planlara göre yeniden belirlenmesinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 04/01/2024 tarihinde saat 10.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup,Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gökpınar Mahallesi Antalya yolunun batısına denk gelen yapı adalarında,Planlama alanın mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Gelişme Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam ve 5 Kat" ile "TAKS=0.25, KAKS=0.75" olan yapılaşma durumu, plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yençok= 5 Kat" ,


Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam ve 5 Kat" , "TAKS=0.25, KAKS=0.75" olan yapılaşma durumu, plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yençok= 5 Kat" ,

Bununla birlikte mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Antalya yolu üzerinde yer alan Ticaret- Konut Alanları " E=1.00 ile Ayrık Nizam, 5 Kat, Ön bahçe mesafesi 5 m ile Yan bahçe mesafesi 4 m" olan yapılaşma koşulu ise "E=1.00 ve Yençok= 5 Kat" ,

Söz konusu planlama alanında yer alan Ticaret Alanı plan kararı bulunan alanlarda "E=0.40" yapılaşma durumu 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 6.Maddesinde "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak belirlenemez." ibaresinden dolayı plan değişikliği teklifi ile "E=0.40 ve Yençok= 5 Kat" olarak belirlenmiştir.

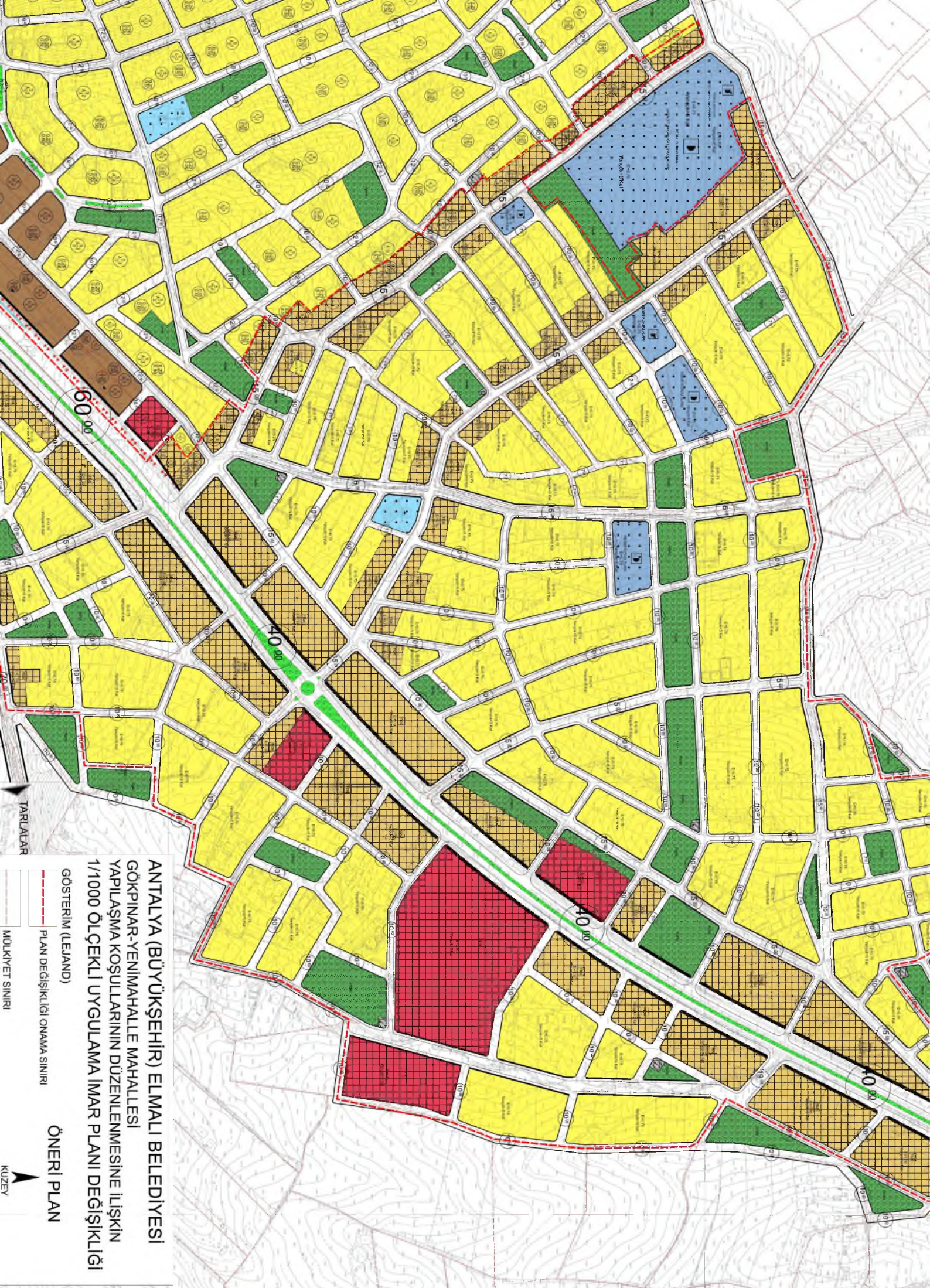
Planlama alanı içerisinde Yeni Mahalle bağlantı noktasındaki Kavşak projesinin plan işlenmesi sonrasında kavşak bağlantısının devamı olan ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 12 m olarak işlenmiş ulaşım bağlantısı plan değişikliği teklifi ile 15 metreye çıkarılarak ve bu bağlantının bölgenin kavşağa bağlanan tek çıkış noktası olması nedeniyle yol boyu ticaret TİCK tanımlaması getirilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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


Hüseyin ERDEMÇİ
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
GÖKPINAR-YENİMAHALLE MAHALLESİ
YAPILAMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

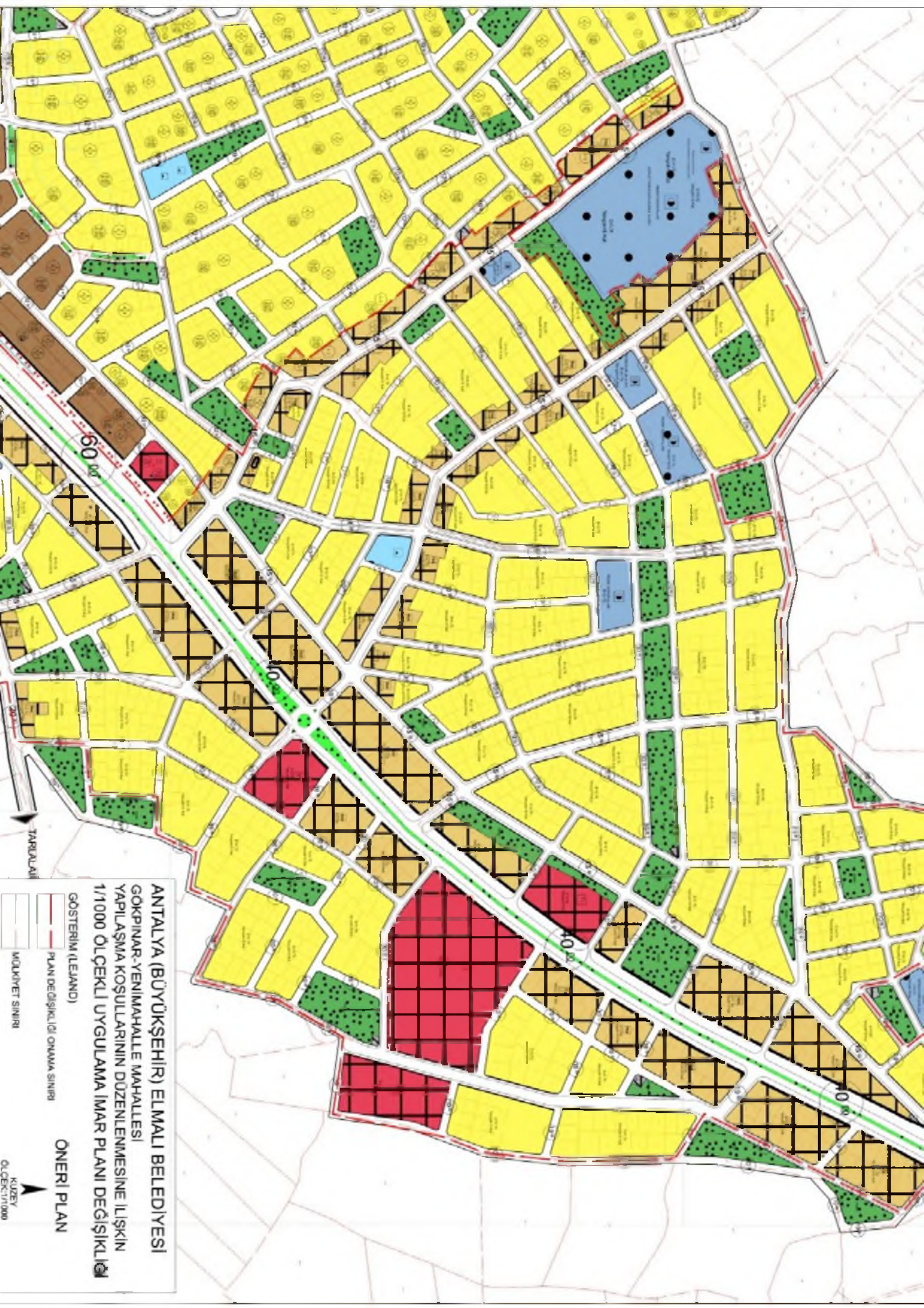
GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

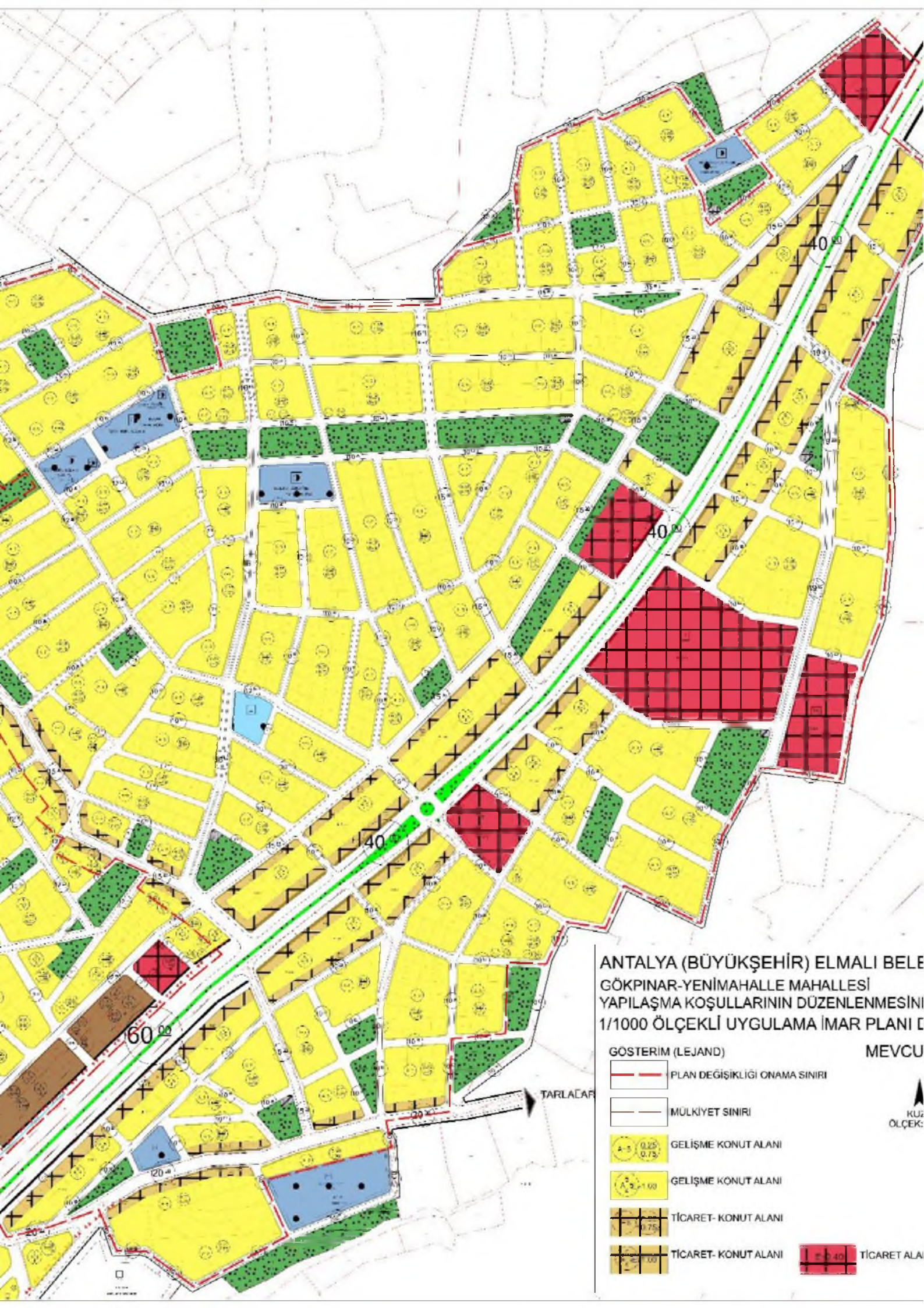
ÖNERİ PLAN

KUZEV



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
GÖKPINAR-YENİMAHALLE MAHALLESİ
YAPILAMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

- GÖSTERİM (LEGEND)**
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI
 - MÜLKİYET SINIRI
 - ÖNERİ PLAN
 - KUZey
 - ÖLÇEK:1/1000



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELE
GÖKPINAR-YENİ MAHALLE MAHALLESİ
YAPILAŞMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİNİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI D

GÖSTERİM (LEJAND)

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (A-3 0.25)
- GELİŞME KONUT ALANI (A-3 0.75)
- GELİŞME KONUT ALANI (A-3 1.00)
- TİCARET-KONUT ALANI (0.75)
- TİCARET-KONUT ALANI (1.00)
- TİCARET ALANI (4.0)

MEVCU

KUZ
ÖLÇEK:

TARLAÇAR

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
GÖKPINAR-YENİMAHALLE MAHALLESİ**

**YAPILAŞMA KOŞULLARININ DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gökpinar Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yaklaşık 119 ha alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Hava Fotoğrafı

2.PLANLAMA ALANININ TANIMI , AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gökpinar Yenimahalle Mahallesi'nin büyük bir kısmını kapsayan planlama alanında ulaşım bağlantılarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmıştır.

Planlama alanının ortasından Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün yapım , bakım ve sorumluluk altında bulunan 635-03 KK. Nolu Korkuteli-Elmalı Karayolu yer almaktadır. Bu yol Bucak İlçesinden başlayıp , Korkuteli ve Elmalı istikametini takiben Fethiye İlçesine kadar uzanan ve bölge için oldukça önemli bir ulaşım aksı olup yolun imalat ve inşaatı da hızla tamamlanmaktadır.

Bu yol üzerinde mevcut imar planlarında olmayan veya planda olup da Karayollarının uygunluk görüşü bulunmayan ve yol projesinde de yer almayan kavşaklar bulunmaktadır.

Karayollarının yol çalışmasının da hızla devam ettiği güzergahta , Elmalı merkezine geniş kavşağına ilave olarak yakın dönemde , Elmalı Devlet Hastanesi ve Yeni Mahalle giriş bağlantısının bulunduğu 2 kavşağa Karayollarından uygun görüş alınmış , bu kavşaklar imar planlarına da , yol projesine de işlenmiştir.

Yakın dönemde karayollarının yol imalatı ile birlikte kavşakların da tamamlanmasıyla bölge , ulaşım bağlantıları yönüyle de rahat bir konuma sahip olacağı değerlendirilmektedir.

Planlama alanını kapsayan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında , Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam ve 5 Kat" , "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma plan kararı bulunmaktadır.

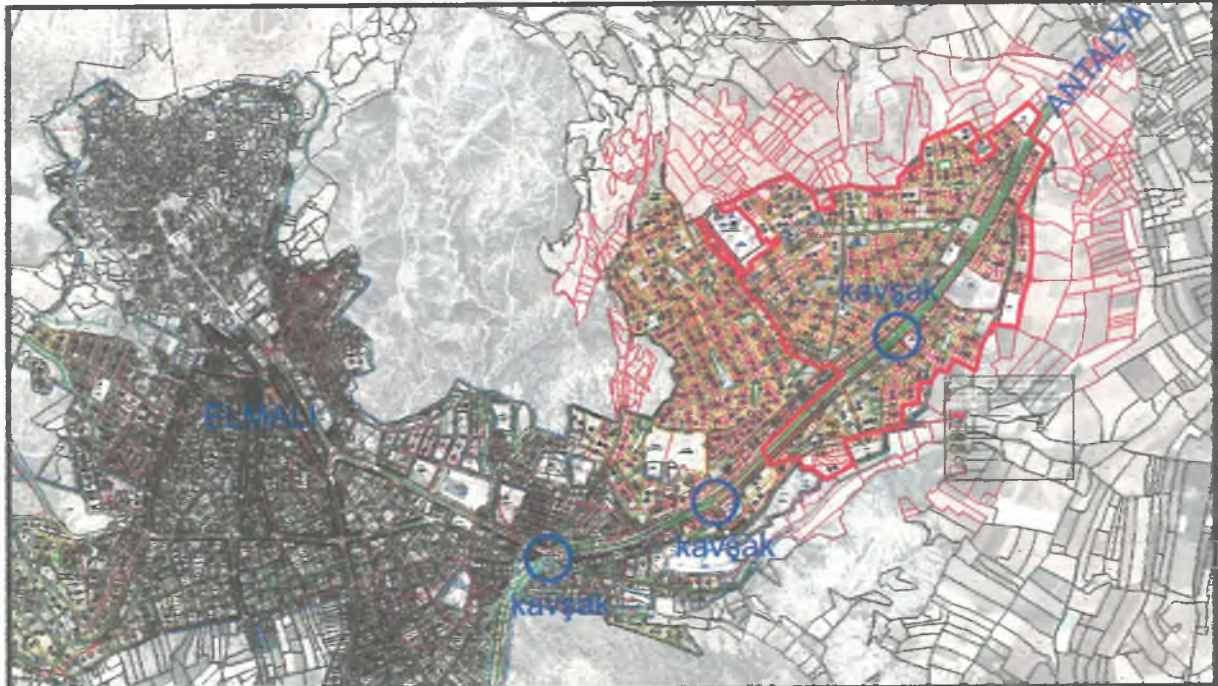
Yine mevcut planda 15 m genişliğindeki trafik yolu üzerinde "Ayrık Nizam ve 5 Kat" , "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanları ile 40 m genişliğindeki birincil derece yol güzergâhında bulunan " E=1.00 Ayrık Nizam 5 Kat, Ön bahçe mesafesi 5 m ile Yan bahçe mesafesi 4 m" yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanlarının bulunmakta olup , bütün alandaki genel sorun olarak Ticaret-Konut tanımlı alanların tescilli parsel sınırları uyumlu olmadığı yol boyu ticaret gösterimi şeklinde dar bir alanda Ticaret-Konut Alanı tanımlamasının yapılmış olduğu görülmektedir.

Ticaret Alanı plan kararı bulunan alanlarda ise " E=0.40" yapılaşma koşulu bulunmakta olduğu ancak yapı yüksekliğine dair bir tanımlama bulunmadığı görülmektedir.

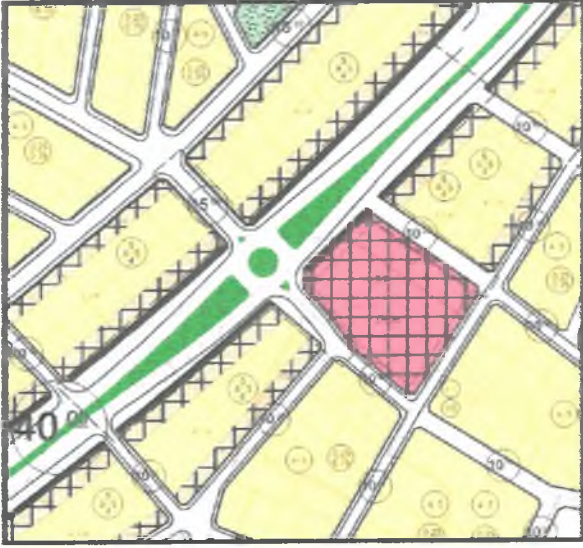
Yine Yenimahalleden Elmalı-Korkuteli yoluna bağlanan kavşağın bulunduğu noktada bulunan 189 ada Ticaret Alanı , Karayolları Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler Yönetmeliği çerçevesinde kavşakta kalması nedeniyle giriş konusunda sorun yaşayacağından ve kavşak nedeniyle mağdur olacağı değerlendirilmekte olup bu soruna dair de çözüm üretilmesi gerekmektedir.

Belirtilen sorunlar çerçevesinde söz konusu planlama alanında yer alan Konut Alanı, Ticaret- Konut Alanı ve Ticaret Alanı plan kararı bulunan alanlarda mevcut yapılaşma koşullarına göre imar durumu verilmesinde Elmalı Belediyesi büyük sıkıntılar yaşamaktadır.

Planlama alanındaki Ticaret-Konut Alanı tanımlaması getirilen tüm alanların tescilli parsel sınırları ile uyumsuzluk göstermesinin yanı sıra , 7221 sayılı "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 6.Maddesinde "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok=Serbest olarak belirlenemez." denilmekte olduğundan , belirtilen hükümler uyarınca Elmalı İlçesinde yürürlükteki imar planında yapı yüksekliği tanımlanmamış Ticaret Alanlarında bina yüksekliğinin belirlenmesi de gerektiğinden , söz konusu ticaret alanlarında da etraf yapı adalarının yükseklikleri doğrultusunda yapı yüksekliği tanımlanması gerekmektedir.



Resim 2 : Elmalı imar planında Karayolu ve kavşakların uydu fotoğrafında görünümü



Plan 1: Yenimahalle Bağlantı Kavşağı

Sonuç olarak bölge imar planları incelendiğinde Ticaret-Konut Alanı plan kararı getirilen yapı adalarının , yol boyu ticaret gibi bir gösterim şekline sahip olduğu , TİCK alan tanımlarının tescilli parsel hatlarına uygun olmadığı , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğu Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde TİCK gösteriminin , TİCK tanımı getirilen parselin tamamını kapsayacak şekilde gösterilmesi gerektiği , bu nedenle yol boyu ticaret gibi gösterilen TİCK gösterimine sahip parselin bir kısmının konut bir kısmının TİCK şeklindeki gösteriminin bu parsellerde yapılaşmaya da engel olan önemli bir mağduriyete neden olduğu görülmektedir.

Bu nedenle mevcut imar planında dar bir kesitte yol boyu ticaret şeklinde gösterilen TİCK gösteriminin Mekânsal Planlar Yönetmeliğine uygun şekilde düzenlenmesi gereği bulunmaktadır.



Plan 2: Mevcut Planda TİCK Gösterimi ve Tescilli Parsellerin Durumu

Belirtilen amaç ve gerekçeler ile ihtiyaçlar kapsamında ; ilerleyen zamanlarda Belediyemizin ve vatandaşların mağduriyet ve kargaşa yaşamamasını engellemek amacıyla emsal değişmemek kaydıyla , yapı yüksekliklerinin ve yapı yoğunluklarının , Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği tanım ve şablonlarına uygun olarak yeniden düzenlenmesini , TİCK tanımlı yapı adalarının parsel sınırlarına göre yeniden düzenlenmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gereği bulunmaktadır.

3. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gökpinar Yenimahalle Mahallesi'nin büyük kısmını kapsayan planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Elmalı ilçesi, Gökpinar Yenimahalle sınırları içerisinde yer alan ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret Alanı plan kararı bulunan alanlarda Belediyenin çap vermekte sorun yaşamaması ile TAKS/KAKS kullanımında sorunlarla karşılaşılması ve yapılanmada da düzensizliklere neden olması nedeniyle plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün yapım, bakım ve sorumluluk açısından bulunan 635-03 KK. Nolu Korkuteli-Elmalı Karayolu üzerinde , imar planlarında olmayan veya planda olup da imalatı henüz yapılmamış kavşaklar bulunmaktaydı. Söz konusu bölgede mahalle ulaşım bağlantılarını ve trafik akışını büyük oranda etki eden bu kavşakların imar planlarına işlenmesi önemli bir konu olup , bu doğrultuda Elmalı Devlet Hastanesi ile Yeni Mahalle giriş bağlantısının bulunduğu noktaya Karayollarının yol projesine de işletilen kavşaklara uygun görüş alınmış ve kavşaklar imar planlarına da işlenmiştir.

Planlama alanı içerisinde Yenimahalle bağlantı noktasındaki Kavşak projesinin plana işlenmesi sonrasında kavşak bağlantısının devamı olan 12 m genişliğindeki yolun 15 m'ye çıkarılması , mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yine 15 m olan yolun genişliğinin korunması ve her iki yola da yol boyu parsellere Ticaret-Konut Alanı tanımlaması getirilmesinin bölge açısından da faydalı olacağı değerlendirilmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğu Uygulama İmar Planı Gösterimlerinde TİCK gösteriminin, TİCK tanımı getirilen imar parselinin tamamını kapsayacak şekilde gösterilmesi gerekmesine rağmen , mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarındaki tüm Ticaret-Konut Alanları yol boyu ticaret gibi bir gösterim şekline sahip bulunmaktaydı.

Planlama alanının çok büyük bir kısmı , geçmiş dönemlerde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulanarak imar parsellerinin teşekkül ettiği imar parselli adalardan oluşmaktadır.

Mevcut imar planındaki TİCK gösteriminin, TİCK tanımı getirilen parselin tamamını kapsayacak şekilde gösterilmesinin gerektiği , mevcut plandaki şekliyle imar parselinin bir kısmının konut , bir kısmının TİCK alanında kaldığı şeklindeki gösterimin uygun olmadığı ve bu nedenle bu durumun parsellerde de yapılaşmaya engel olan çok önemli bir mağduriyete neden olduğu değerlendirilmektedir.

Plan değişikliği teklifi ile mevcut imar planında yer alan veya önerilen güzergahlarda Ticaret-Konut Alanı plan kararları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğu Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun olarak tescilli parsel sınırlarına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.

Planlama alanının mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam 5 Kat" ile "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma durumu , plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yençok= 5 Kat" olarak düzenlenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam 5 Kat" , "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma durumu , plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yençok= 5 Kat" olarak düzenlenmiştir.

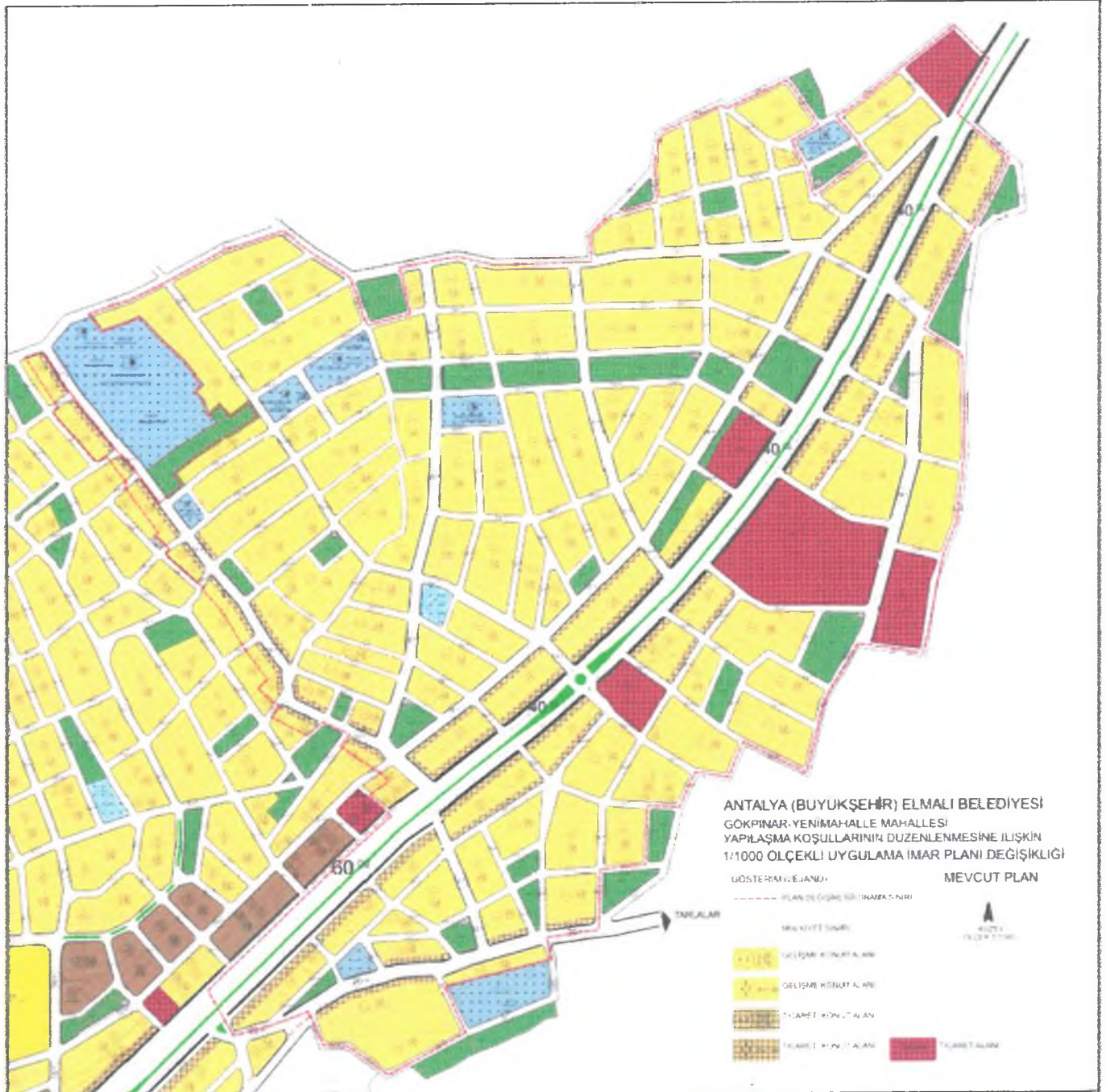
Bununla birlikte mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Elmalı- Antalya karayolu üzerinde yer alan Ticaret- Konut Alanlarındaki " E=1.00 , Ayrık Nizam 5 Kat, Ön bahçe mesafesi 5 m ile Yan bahçe mesafesi 4 m" yapılaşma koşulu ise "E=1.00 ve Yençok= 5 Kat" olarak düzenlenmiştir.

Yine Yenimahalleden Elmalı-Korkuteli yoluna bağlanan kavşağın bulunduğu noktada bulunan 189 adadaki Ticaret Alanı , Karayolları Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler Yönetmeliği çerçevesinde Ticaret Alanının kavşakta kalması nedeniyle giriş konusunda sorun yaşayacağından ve kavşak nedeniyle mağdur olacağından , alanın kavşak noktasına bakan cephesi Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmiştir.

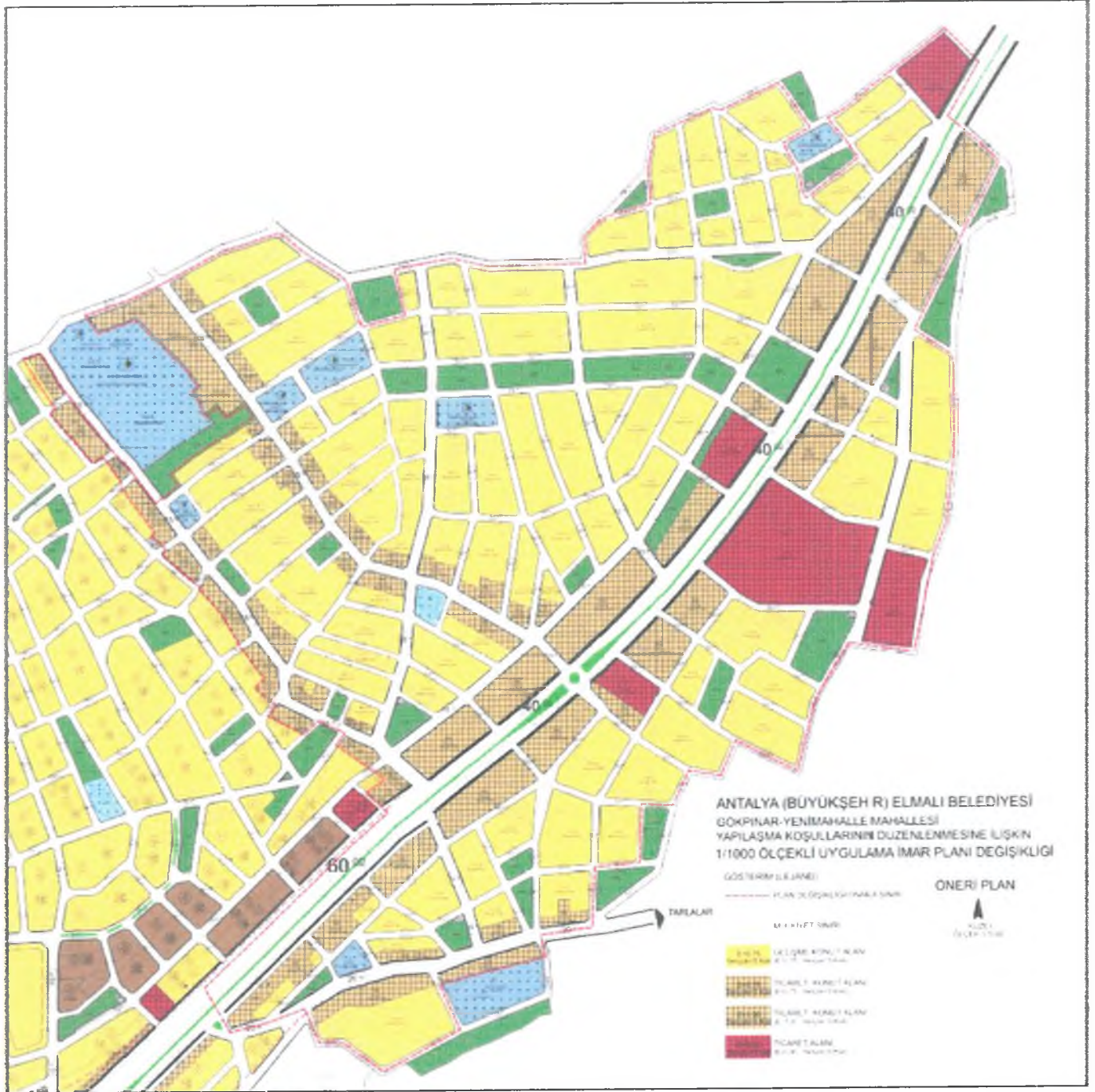
Planlama alanında yer alan Ticaret Alanlarında yapılaşma koşulları "E=0.40" olarak belirlenmiş olup kat yüksekliği belirtilmemiş olduğundan , 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ilgili maddesi doğrultusunda ticaret alanlarında yapılaşma koşulları olarak "E=0.40" korunarak çevre yapı adaları düzeyinde "Yençok= 5 Kat" olarak yükseklik önerisi getirilmiştir.

Önerilen plan değişiklikleri kapsamında fonksiyonların kendi emsalleri korunmuş olup , mevcut planda gösterilen ve tescilli parsel sınırlarına uymayan Ticaret-Konut gösterimlerinin parsellerin tescil sınırlarına uygun şekilde düzenlenmesinin şematik bir düzenleme olması nedeniyle nüfus artışı doğurmadığı , ayrıca 12 m'den 15 m'ye çıkarılan yol boyundaki Konut Alanlarının Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesinin ciddi bir konut azalmasına ve dolayısı ile nüfus azalmasına neden olduğu değerlendirilmekte , sonuç olarak plan değişikliği ile birlikte planlama alanında nüfuzun artmadığı bilakis azaldığı değerlendirilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin mevcut plan kararları ve öneri plan kararlarının birlikte gösterildiği resim aşağıda yer almaktadır.



Plan 3 : Mevcut İmar Planı Görünümü



Plan 4 : Öneri İmar Planı Görünümü

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 : Gökpınar ve Yeni Mahallede
Ölçek : 1/1000
Ada/Parsel : Ticaret-Konut ve ticaret bölgeleri ile 15 metre genişliğindeki yol güzergâhındaki adalar

Elmalı Belediye Meclisinin 04.01.2024 tarihli ve 06 sayılı kararı ile uygun bulunan, Gökpınar Mahallesi ve Yeni Mahallede Ticaret-Konut ve ticaret planlı bölgelerde yapılaşma koşullarının düzenlenmesi, kavşak bağlantı projesinin plana işlenmesi, kavşak bağlantısının devamındaki imar yolunun 12 metreden 15 metreye çıkarılması ve yol güzergâhındaki bölgenin Ticaret+Konut Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Gökpınar Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve yaklaşık 119 ha alanı kapsamaktadır.

Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde, Gökpınar Mahallesi ve Yeni Mahallede Uygulama İmar planında Ticaret-Konut alanı olan 15 metre genişliğindeki yol güzergâhındaki bölgenin Ticaret+Konut Alanı olarak planlanması ve imar yolunun 12 metreden 15 metreye çıkarılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli ve 136 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Plan değişikliği açıklama raporunda, Elmalı ilçesi, Gökpınar Yenimahalle Mahallesi'nin büyük bir kısmını kapsayan planlama alanında ulaşım bağlantılarının ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesinin amaçlandığı, Gökpınar ve Yenimahalle sınırları içerisinde kalan planlama alanında, Elmalı- Korkuteli kavşağına bağlanan ve genişliğinin 12 metreden 15 metreye çıkarılması ve yol boyundaki konut alanlarının ve Ticaret- Konut Alanı olarak tanımlanması gerektiğinin değerlendirildiği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterimlerine uygun şekilde yol boyu parsellere Ticaret-Konut Alanı plan kararının getirilmesini amaçlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlandığı belirtilmektedir.

Planlama alanının mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam 5 Kat" ile "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma durumunun, plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yeňok= 5 Kat" olarak, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut Alanı plan kararı bulunan alanlarda "Ayrık Nizam 5 Kat" , "TAKS=0.25, KAKS=0.75" yapılaşma durumunun, plan değişikliği teklifi ile "E=0.75 ve Yeňok= 5 Kat" olarak düzenlendiği, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Elmalı- Antalya karayolu üzerinde yer alan Ticaret- Konut Alanlarındaki " E=1.00 , Ayrık Nizam 5 Kat, Ön bahçe mesafesi 5 m ile Yan bahçe mesafesi 4 m" yapılaşma koşulunun ise "E=1.00 ve Yeňok= 5 Kat" olarak düzenlendiği, yine Yeni Mahalleden Elmalı-Korkuteli yoluna bağlanan kavşağın bulunduğu noktada bulunan 189 adadaki Ticaret Alanı, Karayolları Kenarında Yapılacak Yapı ve Tesisler Yönetmeliği çerçevesinde Ticaret Alanının kavşakta kalması nedeniyle giriş konusunda sorun yaşayacağından ve kavşak

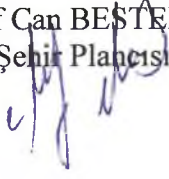
07 15

nedeniyle mağdur olacağından, adanın kavşak noktasına bakan cephesi Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlendiği, planlama alanında yer alan Ticaret Alanlarında yapılaşma koşullarının "E=0.40" olarak belirlenmiş olup kat yüksekliği belirtilmemiş olduğundan, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ilgili maddesi doğrultusunda ticaret alanlarında yapılaşma koşulları olarak "E=0.40" korunarak çevre yapı adaları düzeyinde "Yençok= 5 Kat" olarak yükseklik önerisi getirildiği, önerilen plan değişiklikleri kapsamında fonksiyonların kendi emsallerinin korunduğu, mevcut planda gösterilen ve tescilli parsel sınırlarına uymayan Ticaret-Konut gösterimlerinin parsellerin tescil sınırlarına uygun şekilde düzenlenmesinin şematik bir düzenleme olması nedeniyle nüfus artışı doğurmadığı, ayrıca 12 m'den 15 m'ye çıkarılan yol boyundaki Konut Alanlarının Ticaret-Konut Alanına dönüştürülmesinin ciddi bir konut azalmasına ve dolayısı ile nüfus azalmasına neden olduğunun değerlendirildiği, dolayısıyla plan değişikliği ile birlikte planlama alanında nüfusun artmadığı, aksine azaldığı belirtilmektedir.

Elmalı Belediyesinin 17.01.2024 tarihli ve 18215 sayılı yazısı ekinde gönderilen plan değişikliği teklifi ile, planlama alanına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli ve 136 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine uygun olacak şekilde, Gündoğan 555 Ada 8 ve 9 parseller ile Gökpınar 189 Ada 2 Parselin bir kısmının Ticaret-Konut Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 30.04.2024

Elif Can BESTELCİ
Şehir Plancısı



Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.

