



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



Sayı : E-90852262-105.03-554850
Konu : Elmalı, Gündoğan Mah. 499,500,501,502
Adalar 1/1000 Uip Değ.

11.06.2025

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediye Meclisi'nin 05.05.2025 tarih ve 32 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 499, 500, 501, 502 adalarda İkiz Nizam yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Serkan TEMUÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av. Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek : - İlçe BMK. - 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f467070f-8bdc-4c81-b7f1-1139fc818e75

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :05/05/2025

YILI:2025

NOSU :32

AYI:MAYIS

MADDE :04/c

KONU : İlçenin Gündoğan Mahallesi 499,500,501,502 adalarda
1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinin
görüşülmesi.

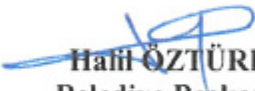
BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Hasan AYDIN, Fatih ALTINTAŞ, Ziya AKTAŞ, Süleyman ÖZTÜRK, Gülşen ARI, Mustafa DEMİR, Esra EROL, Üzeyir ALTIN, Ziya KIVRAK, Tarık Onur CAN, Fatih EKİCİ, Şakir AKSOY, Hüseyin ERDEMİR'nin iştirakleriyle,(Üyeler Mehmet TUFAN, Haluk ALTUNKAYA Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Gündoğan Mahallesi 499,500,501,502 adalarda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 05/05/2025 tarihinde saat 10.30' daki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Gündoğan Mahallesi 499,500,501,502 adalar için 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

Gülşen ARI
Meclis Tutanak Katibi


Fatih ALTINTAŞ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : GÜNDOĞAN MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 499, 500, 501, 502 ADA

PAFTA NO: 023-C-04-B-2-D

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1500

ÖNERİ PLAN



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
GÜNDOĞAN MAHALLESİ
499, 500, 501, 502 ADA
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, (Büyükşehir) Elmalı Belediyesi, Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 499, 500, 501, 502 adayı konu alan ve O23-C-04-B-2-D numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 499, 500, 501, 502 adalarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu 499, 500, 501 ve 502 numaralı adalarda mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın "Gelişme Konut Alanı" plan kararı, "İkiz Nizam, 2 Katlı" ve "TAKS= 0.25 , KAKS= 0.50" yapılaşma koşulu bulunmaktadır.

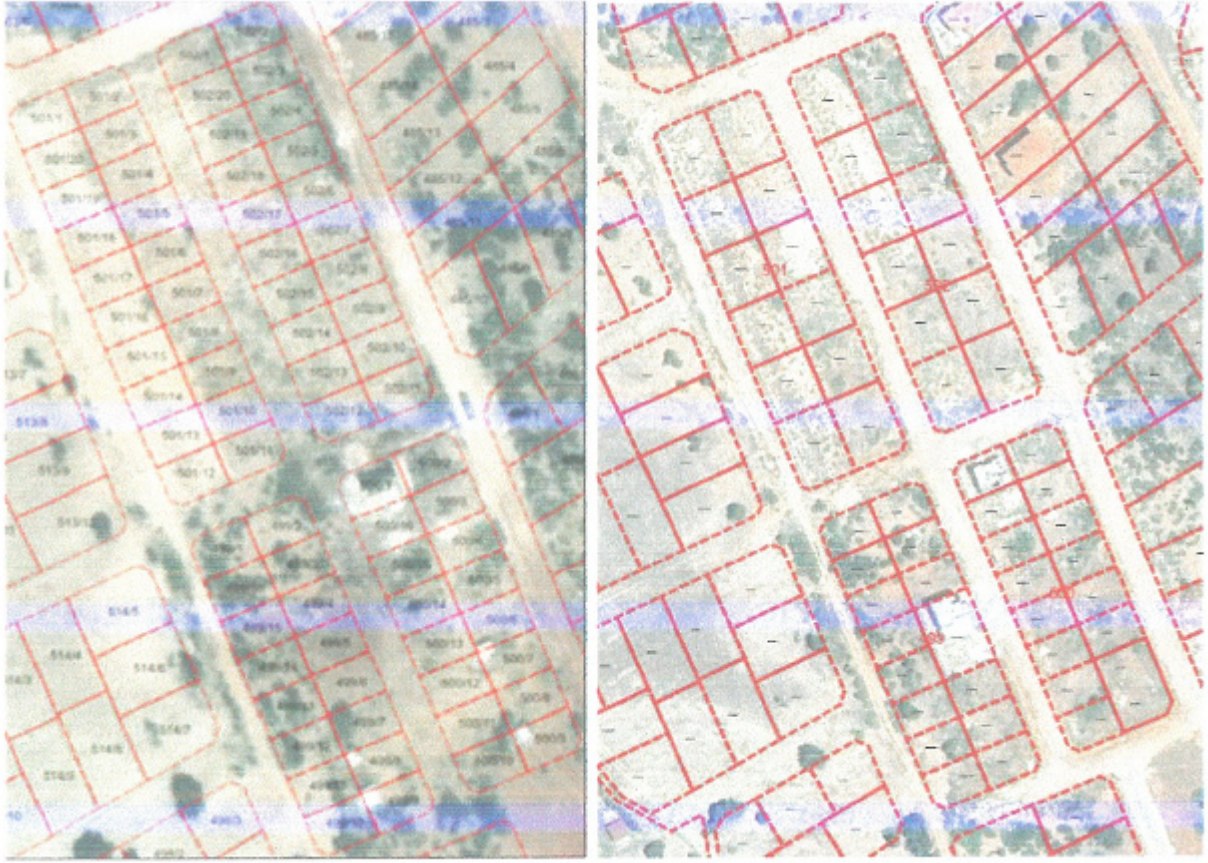
Ancak zamanla 499, 500, 501 ve 502 numaralı adalarda bulunan kadastral sınırlar tevhit edilmiş ve kadastral sınırları ve kadastro numaralarında değişimler meydana gelmiştir.

Bunun yanı sıra özellikle 501 ve 502 adanın tamamında ikiz nizama göre tevhitler gerçekleştiği ve parseller büyüdüğü için , artık iki nizam olma zorunluluğu da ortadan kalmış durumdadır.

Bunun yanı sıra 499 ve 500 adalarda da yapılan tevhit işlemleri nedeniyle yine ikiz nizama uygulamada sorunlar yaşanacaktır.

Esas itibarıyla aslında küçük parsellerden oluşan 499 ve 500 adalardaki ara parseller de ayrık nizam yapılaşmaya uygun cephe ve minimum bina cephe şartına sahip durumda olup , sadece bu adaların köşe parsellerinin ve yapılaşma gerçekleşen ve tevhit edilen parsellerinin ikiz kalması , diğerlerinin ayrık kalması suretiyle sorun tüm adalarda çözülmüş olmaktadır.

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 499, 500, 501, 502 adalarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır



Resim 2: Kadastral Durumdaki Değişiklik

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 Kararnamesi'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.

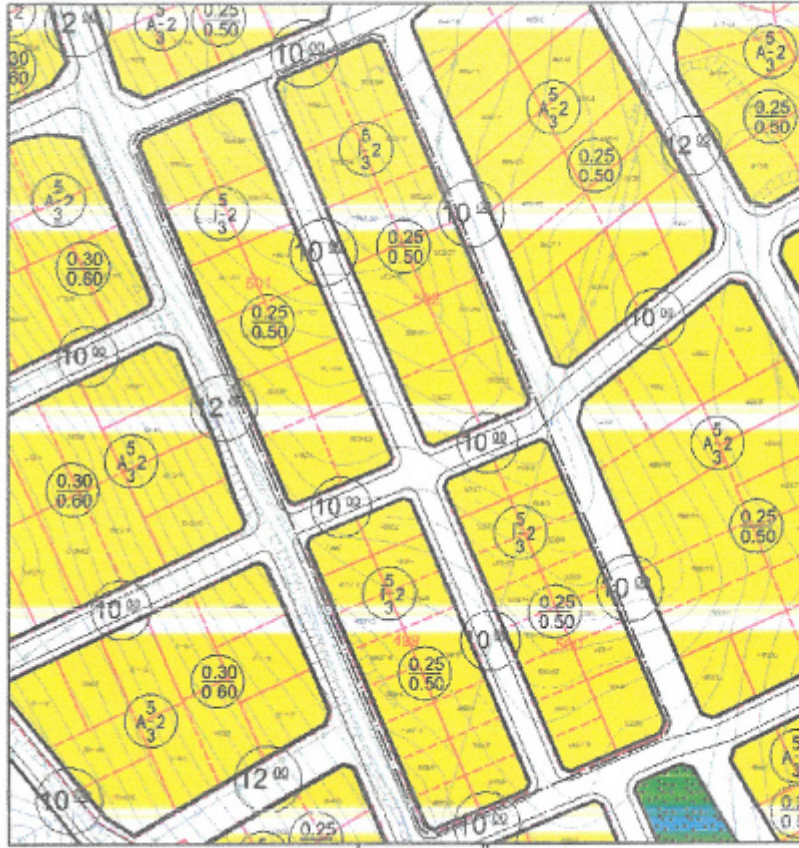


Plan 2: Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Planlamaya söz konusu olan alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Gelişme 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, 499, 500, 501 ve 502 adalar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Gelişme Konut Alanı" olarak yer almaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 499, 500, 501, 502 ada ve çevresinde yapılaşma koşullarının yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu Gündoğan Mahallesi 499, 500, 501 ve 502 adalarda yer alan parsellerde tevhit işlemi neticesinde bazı parseller birleşmiş durumdadır

499, 500, 501 ve 502 adalarda yapılan tevhit işleminden sonra mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "İkiz Nizam" yapılaşma koşulunun devamlılığını sürdürmekle birlikte , tevhitte ve yapılaşmalar nedeniyle ortaya çıkan sorunların giderilmesi , tevhit edilen veya müsait parsellerde ayırık nizam yapılanma hakkı vermek suretiyle rahat ve kullanışlı yapılaşmalar sağlanmak istenilmektedir.

Söz konusu adalarda yapılan tevhit işlemlerinden sonra parsellerde uygun olanların "Ayrık Nizam" yapılaşma koşuluna sahip olabilmesi amaçlanmaktadır.

501 ve 502 adanın tamamında ikiz nizama göre tevhitler gerçekleştiği ve parseller büyüdüğü için , artık iki nizam olma zorunluluğu da ortadan kalmış durumdadır. Bu nedenle bu adaların tamamında Ayrık Nizama önerilmiştir.

499 ve 500 adalarda köşe parsellerin minimum bina cephesi ve taks kullanamama sorunu ve ruhsatlı yapı nedeniyle az sayıda parselin ikiz kalması , diğerlerinin minimum bina cephe şartını sağlaması nedeniyle ayırık nizam kullanımına geçmesi öngörülmüştür.

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda Antalya ili, Elmalı ilçesi, Gündoğan Mahallesi, 499, 500, 501, 502 adalarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır

