



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

129

Sayı : 90852262-301.03-E.1540  
Konu : Kemer İlçesi Beycik 115 ada 2 parsel  
UİP değ.

02.06.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kemer Belediye Meclisinin 02.05.2017 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beycik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 115 ada 2 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-İmzalıdır

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölç. UİP. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.

02.06.2017

e-İmzalıdır

Bedrullah ERÇİN

Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

02.06.2017

e-İmzalıdır

Birol EKİCİ

Genel Sekreter



T.C.  
ANTALYA İLİ  
Kemer Belediye Meclisi

Karar No : 35  
Karar Tarihi : 02/05/2017  
Evrak No :  
Geliş Tarihi : 02/05/2017

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  
Birimi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK SERVİSİ  
Konusu : PLAN TADİLATI  
Saati : 14 43

**KARARIN KONUSU:** Kemer Beycik Mahallesi 115 Ada 2 parselin plan değişiklik teklifinin görüşülmesi.

**MECLİS KARARI**

---

Gündemin 8. maddesine Belediye Meclis Üyelerinden Özcan ÇELİKTAŞ ile Semih TOP'un 02/05/2017 tarihli önergesi sonucu alınan Kemer Beycik Mahallesi 115 Ada 2 parselin plan değişiklik teklifinin görüşülmesine geçildi.

Belediye Meclisimizin 04/04/2017 tarih ve 27 sayılı kararı ile Kemer Beycik Mahallesi 115 Ada 2 parselin plan değişiklik teklifinin İmar Komisyonuna sevk edilmesine karar verilmiştir. Konu ile ilgili 28/04/2017 tarihli İmar Komisyonu raporu düzenlenmiş ve rapor okunarak Meclisin bilgisine sunulmuştur.

Konu ile ilgili yapılan görüşmeler sonucunda; Antalya Kemer Beycik 115 ada 02 parselin plan değişiklik teklifinin uygun olduğuna, kararın 5216 sayılı Kanununun 7/b maddesine istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesine gönderilmesine, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanması durumunda da İmar planı değişikliğinin 1 ay (30 gün) süre ile askıya çıkartılmasına Meclis Başkanı (Belediye Başkanı) Mustafa GÜL, Belediye Meclis Üyeleri Ahmet CAN, Mustafa BİLİCİ, Semih TOP, Recep YILMAZ, Sedat AKAN, Özcan ÇELİKTAŞ, Ahmet Ali GÜVEN, Nurdan Aslı BAYAR ULUKAPI, Cumali AFŞİN, Halit ÇİLENGİR, Ramazan ASLANCAN, Emine CANİK ve Yunus NERGİZ'in kabul oyuna istinaden Belediye Meclisimizce **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

MUSTAFA GÜL  
MECLİS BAŞKANI  
(BELEDİYE BAŞKANI)



NURDAN ASLI BAYAR ULUKAPI  
MECLİS KATİBİ

ÖZCAN ÇELİKTAŞ  
MECLİS KATİBİ

ONAMA SINIRI

Ra-4  
TK.173  
528000



BHA

P

A-2

0.40

9m

A-2

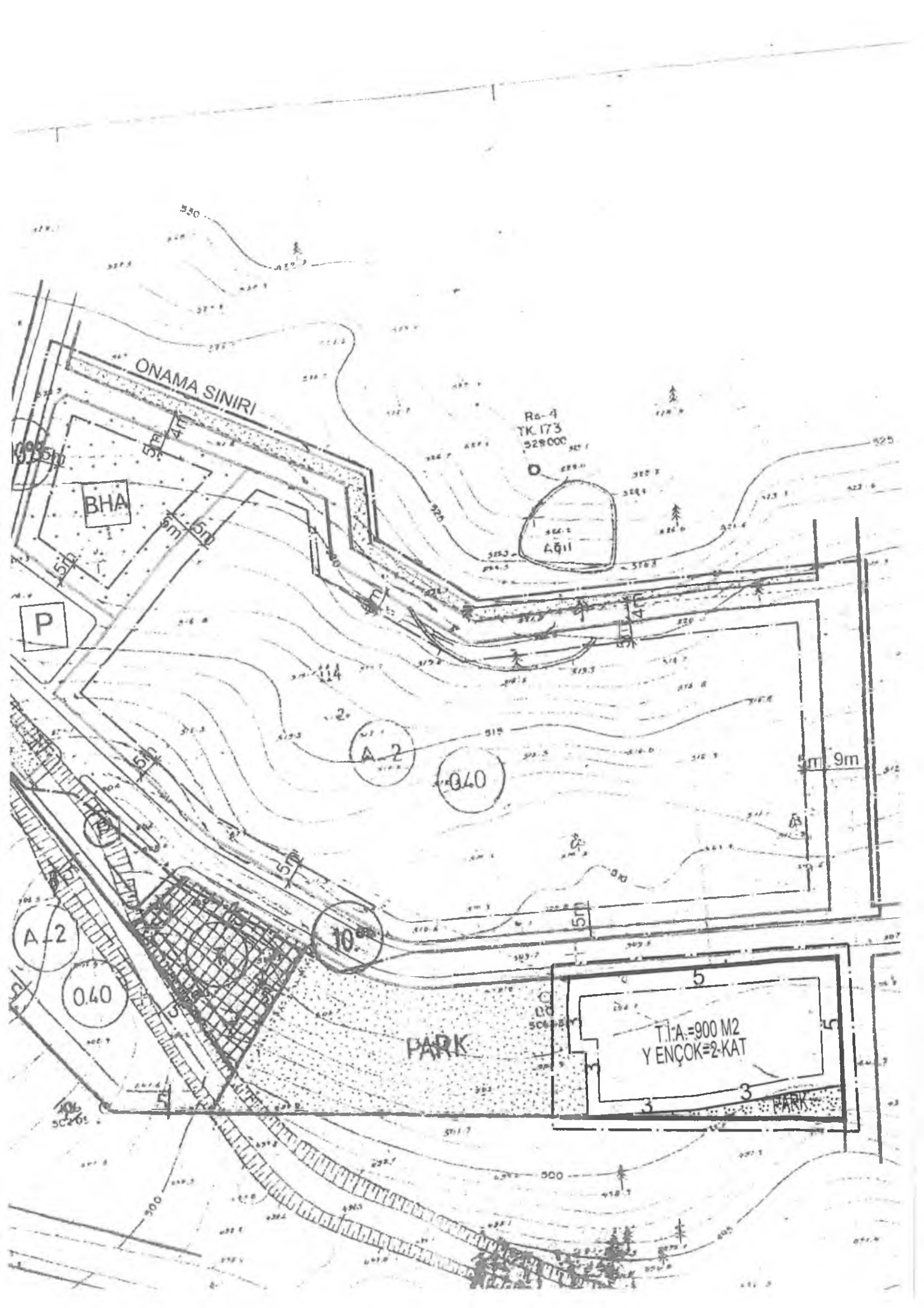
0.40

10

PARK

T1:A=900 M2  
Y ENÇOK=2-KAT

PARK



# ANTALYA-KEMER-BEYÇİK 115 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖLÇEK 1/1000

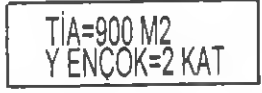
## LEJAND



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI



KONUT ALANI



PARK ALANI

### PLAN NOTU

1-ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ, RUHSATTAN ÖNCE VAZİYET PLANI GETİRİLECEKTİR. BLOKLAR ARASI MESAFE MİN. =6.00 M OLACAKTIR.

2-PARSELDE TİA=900 M2 VE Y ENÇOK =2 KAT OLARAK YAPILAŞMA SAĞLANACAK OLUP, 27 OCAK 1995 TARİH VE 39/14 SAYILI YAPI RUHSATINA ESAS MİMARİ PROJEDEKİ AÇIK VE KAPALI ÇIKIMLAR DIŞINDA İLAVE HİÇBİR İMALAT YAPILMAYACAKTIR.

3-PLANLAMA ALANINDA BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA E=0.40, Y ENÇOK=2 KAT OLARAK YAPILAŞMA SAĞLANACAKTIR.

4-PLANLAMA ALANINDA İLGİLİ MEVZUATA UYMAK KOŞULU İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BINA YAPILABİLİR.

5-ATIK SULARLA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAK, PİS SULAR DENİZ, AKARSU VE GÖLLERE AKITILMAYACAK, ARITMA TESİSİ KURULACAKTIR.

6-BİNALAR OTURDUĞU TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAK, EĞİMDEN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.

7-YAPILARDA DEPREM SİĞİNAK VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.

8-PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, YEŞİL ALAN VE OTOPARK GİBİ TOPLUM YARARINA AÇIK YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

9-BURADA BULUNMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**ANTALYA- KEMER-BEYCİK**  
**115 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli, Kemer İlçesi, Beycık Mahallesi sınırları içerisinde 41 L-III D Uygulama İmar Plan paftasına giren 115 ada 2 Parsel ve çevresinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlama alanı Antalya İl merkezinin yaklaşık 50 km güney batısında Kemer İlçe sınırları içerisinde ilçenin yaklaşık 15 km güney batısında, Beycık mahallesinin yaklaşık 2 km kuzey doğusunda Kumluca-Kemer Karayolunun yaklaşık 2 km kuzey batısında kalmaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

**2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan çalışması yapılan alana ait 10.10.1989 tarih ve 4/1075 sayılı, 15.01.1991 tarih ve 4/175 sayılı, 25.01.1996 tarih ve 4/404 sayılı İl İdare Kurulu Kararları ile 3194 sayılı imar yasasının 8.b maddesi gereğince onanmış planları bulunmaktadır. Onaylı imar planlarına esas imar uygulamaları yapılmış olup planlama alanının kuzeyinde kalan ada 114, planlama alanı ise 115 ada numarası olarak tescil edilmiştir. Planlamaya konu 115 ada 2 parsel imar uygulaması ile 2250 m2 olarak 18.11.1992 tarih ve 972 yevmiye ile tapuda tescil edilmiştir.

Kemer Belediyesi Meclisinin  
02.05.2017 Gün ve Sayılı...  
Kararı ile Uygun Görülmüştür.

**Mustafa GÜL**  
Belediye Başkanı

İli	Antalya	<h1 style="font-size: 2em;">9</h1> <p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b></p>			<p>FOTOGRAF</p>		
İlçe	Kemer						
Bucak							
Mahalle							
Köy	Dyccik						
Sokaç							
Merkezi							
Eml. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Faizi No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
	İmar		115	2	Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>2</sup> .
					-	2250	00
Vaflı	Aren						
Sınır	Planlıdır.						
İstisna	3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca imar görünle tesell edildi..						
Sahibi	Belgin Hüsnen: Süleyman KİM..						
GELDİSİ		Yerml. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarihi	GİTTİSİ
Cilt No.	7	572	9	882	18.11.1992		Cilt No.
Sayfa No.	679-680,681	Siciline Uygunluk Genel Müdürlüğü Tapu Sicil Müdürlüğü					Sayfa No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarihi							Tarihi

Şekil 2. Tapu Örneği

Parsel için ruhsata müracaat edilmiş ve 27 Ocak 1995 tarih ve 39/14 sayı ile ruhsat alınmıştır. İlçe tapu müdürlüğünde kat irtifakına esas projesi üzerinde yapılan incelemede 1 adet villa için zemin kat 26.40 m<sup>2</sup>, üst kat 26.40 m<sup>2</sup> ve 2 adet kapalı çıkma 7.14 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup, toplam alanı 59.94 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Toplam 15 adet villa için ise 899.10 m<sup>2</sup> inşaat alanı mevcuttur.

<p>27/01/95 tarih ve 39/14</p> <p>bu ruhsat ile inşaat</p> <p>hususunda edilmiştir.</p>
---

Şekil 3. Proje üzerindeki ruhsat numarası

Q

g

EMSAL HESABI	
ZEMİN KAT	$6.00 \times 4.40 = 26.40 m^2$
1. KAT	$6.00 \times 4.40 = 26.40 m^2$
2 ADET EKİMA	$2 \times 3.40 \times 1.05 = 7.14 m^2$
<hr/>	
KAKS $59.94 m^2$	
15 ADET VİLLA	
$15 \times 59.94 = 899.10 m^2$	
ARSA $2250.00 m^2$	
$2250.00 \times 0.40 = 900.00 m^2$	
$900.00 > 899.10 m^2$	

Şekil 4. Proje üzerindeki inşaat alanı hesabı

Fakat yapılaşması tamamlanan binalar için iskan alınmamıştır. Resmi prosedürlerin tamamlanması için ruhsat yenilemesine müracaat edildiğinde ise tescil olan parsel sınırları ile imar planında onaylanan parsel sınırlarının birbirini tutmadığı ortaya çıkmıştır



Şekil 5. İmar planı, İmar Parseli ve Ruhsatlı binaların çakışmış hali

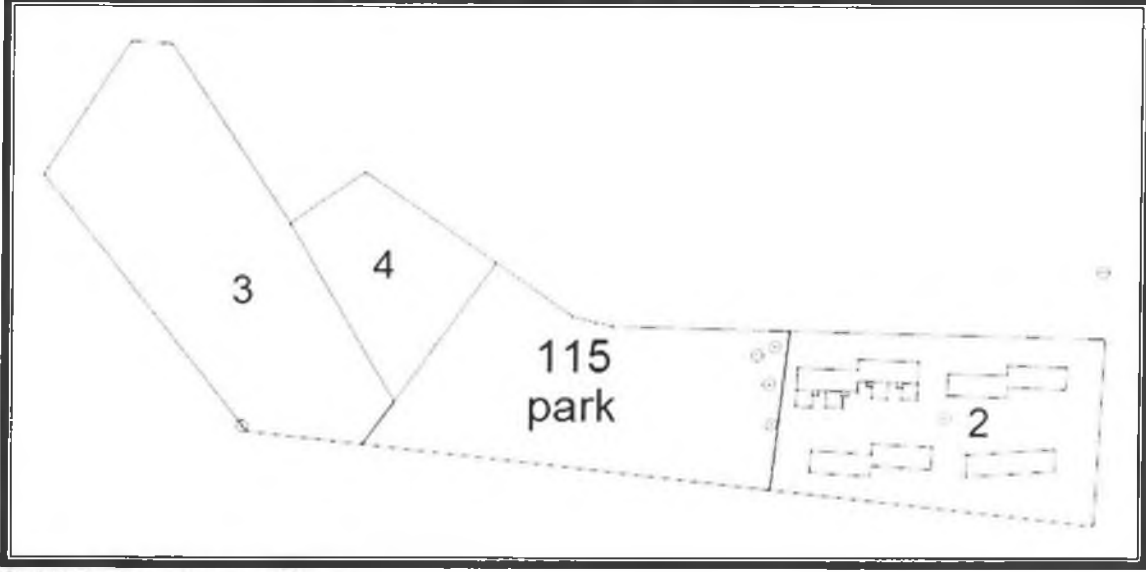
Yukarıda görüldüğü üzere Parselin batı sınırı park alanına girmiş olarak tescil edilmiştir. Parsel alanı olması gereken alandan  $300 m^2$  daha fazla alan olarak tescil edilmiş olup, bu hata fark edilmemiştir. Mevcutta yapılaşması tamamlanan binaların yeniden ruhsatlandırılması ve iskanın alınması gerekmektedir. Fakat Plan ve parsel uyumsuzluğu

3

sebebi ile bu işlem yapılamamaktadır. Sehven yapılan hatanın ve mağduriyetin giderilmesi amaçlı plan değişikliği hazırlanmıştır.

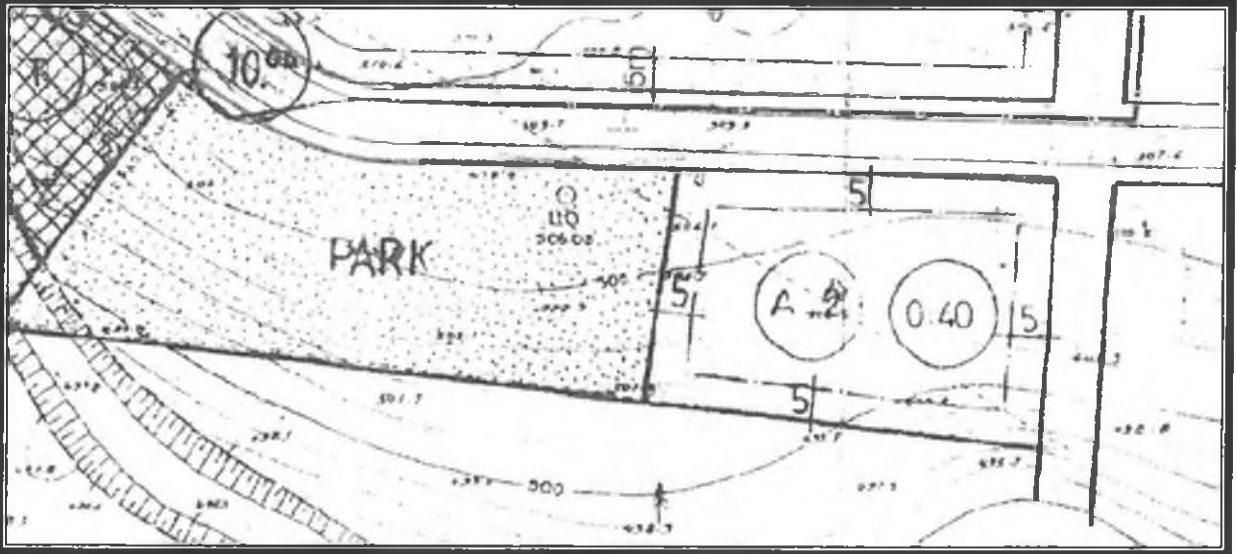
### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan çalışması yapılan 115 ada 2 parsel içerisinde ruhsatlı yapı bulunmakla birlikte mülkiyeti vatandaşa aittir. Binaların iskanı bulunmamaktadır.



Şekil 6. Parselasyon Planı

115 Ada 2 Parsel mevcut imar planında 0.40 emsalli, Ayrık nizam 2 kat, yapılaşma koşullu her sınırında 5.00 yapı yaklaşma mesafesi bulunan konut alanında kalmaktadır. Parselin kuzeyinde 10.00 metre genişliğinde taşıt yolu, doğusunda 7.00 metre genişliğinde yaya yolu, doğusunda park alanı bulunmaktadır. Parselin güneyi plansızdır.



Şekil 7. Mevcut İmar Planı

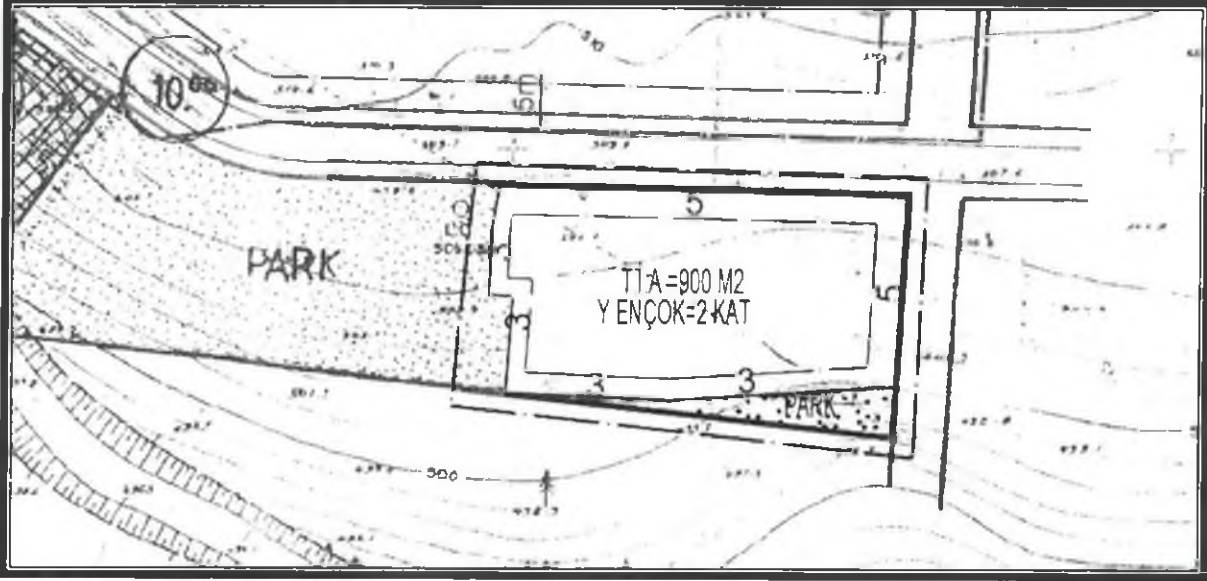
### 4. PLANLAMA KARARLARI

Parsel alanı tescil edilmiş hali ile 2250 m<sup>2</sup> dir. İmar planına göre tescil edilen parsel alanının 1950 m<sup>2</sup> olması gerekir iken parselin batı sınırında park alanına girmek sureti ile parsel 300 m<sup>2</sup> fazla alanlı tescil edilmiştir. Mevcut imar planı ile ruhsatlı binalar çıkarıldığı zaman batıda kalan iki binanın batısı mevcut imar planına göre park alanında kalmakta iken tescilli parsel sınırları içerisindeydir. Önerilen imar planında parselin batı sınırı binalara zarar vermeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonucu konut alanına dönüştürülen park alanı parselin güney doğu köşesinde binaları kurtaracak şekilde önerilmiştir. Yapılan bu düzenleme ile parselin tescil edilen alanı azalmıştır. Dolayısıyla ruhsatlı binalar yeni yapılacak imar uygulaması sonucu yeni parsel alanına göre mevcut

0 9 4 2



emsal koşulları ile ruhsatlandırılmayacaktır. Tescil edilen parsel alanı 2250 m<sup>2</sup> olup inşaat alanı bu alan üzerinden hesaplanmış ve ruhsatlar bu alana göre düzenlenmiştir. Fakat parselin olması gereken alanı 1950 m<sup>2</sup> dir. İnşaat alanı hesabı 1950 m<sup>2</sup> üzerinden yapılacak olur ise inşaat alanında azalma yaşanacaktır. Bu sebeple vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi için önerilen imar planında ruhsata esas projesindeki açık ve kapalı çıkmalar hariç hesaplanan inşaat alanı TIA (Toplam İnşaat Alanı) =900 m<sup>2</sup> olarak imar planına işlenmiştir. Öneri İmar planında bina kat yüksekliği Y ençok=2 Kat olarak imar planına işlenmiştir. Parsel içerisinde yapılacak binalar için park alanlarından 3.00 m ve yollardan 5.00 m yapı yaklaşma sınırı şartı belirlenmiştir. Önerilen imar planı ile sehven hatalı yapılan imar uygulaması düzeltilebilecek olup, mevcut imar planındaki park alanı korunarak kamu yararı gözetilmiş, teknik insanların yaptığı hata sonucu mağdur olan mal sahiplerinin mağduriyeti giderilmiş olacaktır. Önerilen imar planında konut alanı 1950 m<sup>2</sup> olup, park alanı 300 m<sup>2</sup> daha genişletilmiştir. Önerilen imar planı ile alanlar korunmuştur. Parsel içerisinde binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda 1950 m<sup>2</sup> üzerinden E=0.40, Y ENÇOK=2 KAT olarak yapılaşma sağlanacaktır.



Şekil 8. Plan Örneği

##### 5. PLAN NOTLARI

- 1-ÇATI KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ, RUHSATTAN ÖNCE VAZİYET PLANI GETİRİLECEKTİR. BLOKLAR ARASI MESAFE MIN. =6.00 M OLACAKTIR.
- 2-PARSELDE TIA=900 M<sup>2</sup> VE Y ENÇOK =2 KAT OLARAK YAPILAŞMA SAĞLANACAK OLUP, 27 OCAK 1995 TARİH VE 39/14 SAYILI YAPI RUHSATINA ESAS MİMARİ PROJEDEKİ AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR DIŞINDA İLAVE HİÇBİR İMALAT YAPILMAYACAKTIR.
- 3-PLANLAMA ALANINDA BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA E=0.40, Y ENÇOK=2 KAT OLARAK YAPILAŞMA SAĞLANACAKTIR.
- 4-PLANLAMA ALANINDA İLGİLİ MEVZUATA UYMAK KOŞULU İLE BİR PARSELE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILABİLİR.
- 5-ATIK SULARLA İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULACAK, PİS SULAR DENİZ, AKARSU VE GÖLLERE AKITILMAYACAK, ARITMA TESİSİ KURULACAKTIR.
- 6-BİNALAR OTURDUĞU TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN KOT ALACAK, EĞİMDEN DOLAYI KAT KAZANILAMAZ.
- 7-YAPILARDA DEPREM SİĞİNAK VE OTOPARK YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 8-PLANDA ÖNGÖRÜLEN YOL, YEŞİL ALAN VE OTOPARK GİBİ TOPLUM YARARINA AÇIK YERLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 9-BURADA BULUNMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Q

g

5

2