



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.12.2016

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEMER BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kemer Belediye Meclisinin 01.11.2016 tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beycik Mahallesi 115 ada 2 parsel ve çevresindeki konut alanı ile park alanının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kemer Belediye Meclisinin 01.11.2016 tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beycik Mahallesi 115 ada 2 parsel ve çevresindeki konut alanı ile park alanının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA İLİ
Kemer Belediye Meclisi

Karar No : 84
Karar Tarihi : 01/11/2016
Evrak No :
Geliş Tarihi : 01/11/2016

Dairesi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Birimi : İMAR VE ŞEHİRCİLİK SERVİSİ
Konusu : PLAN TADİLATI
Saati : 16 45

KARARIN KONUSU: Antalya Kemer Beycik 115 ada 02 parsel ve çevresi uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi.

MECLİS KARARI
=====

Gündemin 10. maddesinde yer alan Antalya Kemer Beycik 115 ada 02 parsel ve çevresi uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesine geçildi.

Kemer Beycik Mahallesinde bulunan 115 ada 2 parsel için plan tadilatı talebi, 01/09/2016 tarih ve 65 sayılı Meclis kararı ile İmar Komisyonuna sevk edilmiş ve konu ile ilgili olarak alınan 27/09/2016 tarihli İmar Komisyonu raporu, Mecliste okunarak toplantıya katılanların bilgisine sunulmuştur.

Belediye Meclisinin 04/10/2016 tarih ve 69 sayılı kararı ile Kemer Beycik Mahallesinde bulunan 115 ada 2 parsel için plan tadilatı talebinin, yürürlükteki imar planı ve konu ile ilgili düzenlenen İmar Komisyonu raporu da dikkate alınarak yeniden görüşülmesi için tekrar İmar Komisyonuna gönderilmesine karar verilmiştir.

Konu ile ilgili tekrar toplanan İmar Komisyonu tarafından hazırlanan rapor Mecliste okunarak Meclisin bilgisine sunulmuştur.

Konu ile ilgili yapılan görüşmeler sonucunda; Antalya Kemer Beycik 115 ada 02 parsel ve çevresi için hazırlanmış olan plan tadilatının uygun olduğuna, Belediye Başkanı (Meclis 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, Yunus NERGİZ, Bayram KARAMANLAR ve Dr.Batur IŞIK'ın **kabul** oyu kullanması sonucu Belediye Meclisimizce **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

MUSTAFA GÜL
MECLİS BAŞKANI
(BELEDİYE BAŞKANI)

AHMET ALİ GÜVEN
MECLİS KATİBİ

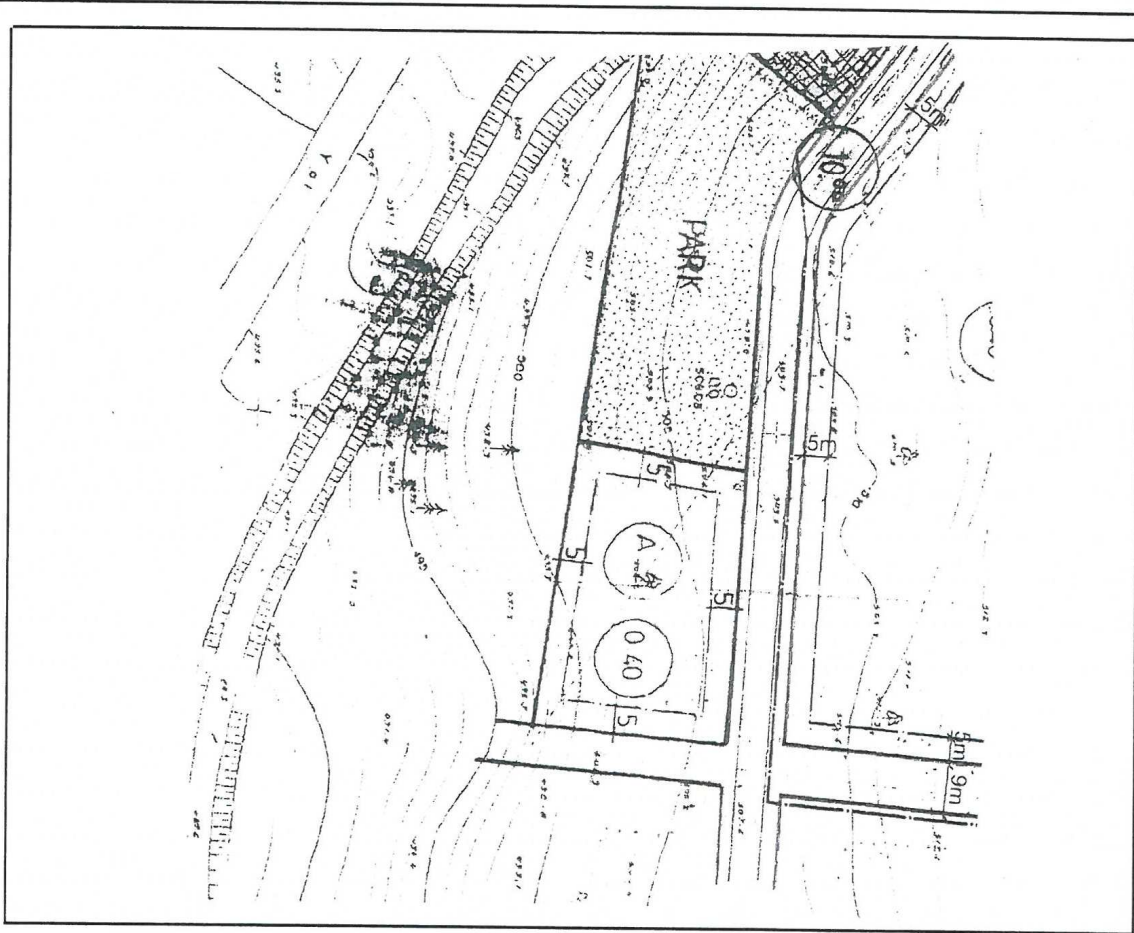
ÖZCAN ÇELİKTAŞ
MECLİS KATİBİ

ASLININ AYNI DİR
NURAY MINTA
İmar ve Şeh.Müd.

KEMER BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO:115 ADA 2 PARSEL VE ÇEVRESİ
PAFTA NO:41 L-III D

MEVCUT PLAN



PARSELİN YANLIŞ TESCİL EDİLMESİ SONUÇU RUHSATLI BİNALARDA
MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/11000

ÖNERİ PLAN



LEJAND



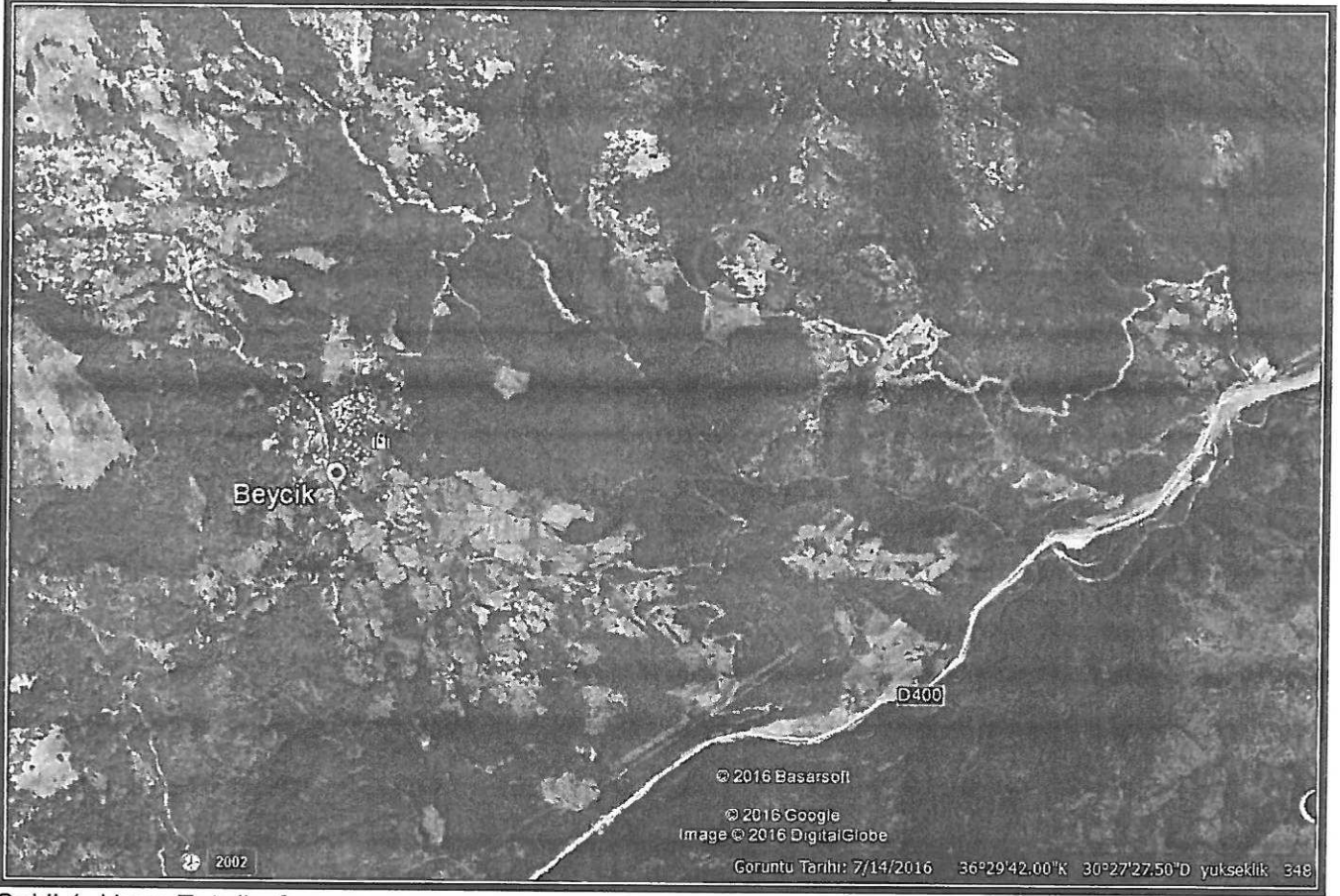
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

**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, Beycik 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, Beycik 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.

[Handwritten signature]

İli	Antalya	9 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		FOTOĞRAF				
İlçe	Kemer							
Bucağı								
Mahallesi								
Köyü	Byyık							
Sokağı								
Mevkii								
Eml. Vergi Hes. No.	Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
	İmar		115	2	Hb.	M ² .	Dm ² .	
					-	2250	00	
Vasfı	Araç							
Smir	Flepancedar.							
İktisabı	3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca araç görünle teslim edildi..							
Sahibi	Belgin Dökme: Silbeyan kıza..							
GELİSİ		Yevmi. No.	Cilt No.	Sayfa No.	Sıra No.	Tarih	GİTİSİ	
Cilt No.	7	972	9	88		18.11.1992	Cilt No.	
Sayfa No.	679-680,531	Siciline Uygun Genel Merca Tapu Sicil Müdüğü						Sayfa No.
Sıra No.								Sıra No.
Tariki								Tariki
NOT : Müberratı için bu belge ile ilgili her türlü işlem için bu belgeye müracaat edilmelidir.								

Şekil 2. Tapu Örneği

Parsel için ruhsata müracaat edilmiş ve 27 Ocak 1995 tarih ve 39/14 sayılı ruhsat alınmıştır. İlçe tapu müdürlüğünde kat irtifakına esas projesi üzerinde yapılan incelemede 1 adet villa için zemin kat 26.40 m², üst kat 26.40 m² ve 2 adet kapalı çıkma 7.14 m² olarak hesaplanmış olup, toplam alanı 59.94 m² olarak belirlenmiştir. Toplam 15 adet villa için ise 899.10 m² inşaat alanı mevcuttur.

27 Ocak 1995 tarih ve 39/14
bu ruhsat ile inşaatın matruade edilmiştir.

Şekil 3. Proje üzerindeki ruhsat numarası


 2
 

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 SIKMA	$2 \times 3.40 \times 1.05 = 7.14 m^2$
	<hr/>
	KAKS 59.94 m ²
15 ADET VILLA	
	$15 \times 59.94 = 899.10 m^2$
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 çakıştırılmış hali

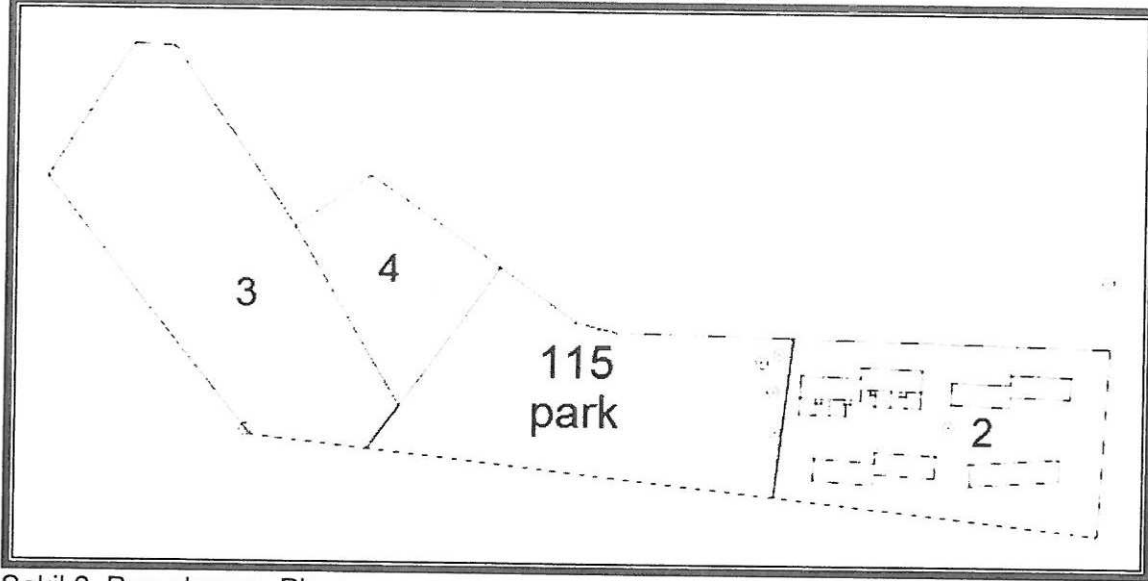
Yukarıda görüldüğü üzere Parselin batı sınırı park alanına girmiş olarak tescil edilmiştir. Parsel alanı olması gereken alandan 300 m² daha fazla alanlı olarak tescil edilmiş olup, bu hata fark edilmemiştir. Mevcutta yapılaşması tamamlan binaların yeniden ruhsatlandırılması ve iskanın alınması gerekmektedir. Fakat Plan ve parsel uyumsuzluğu

3

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

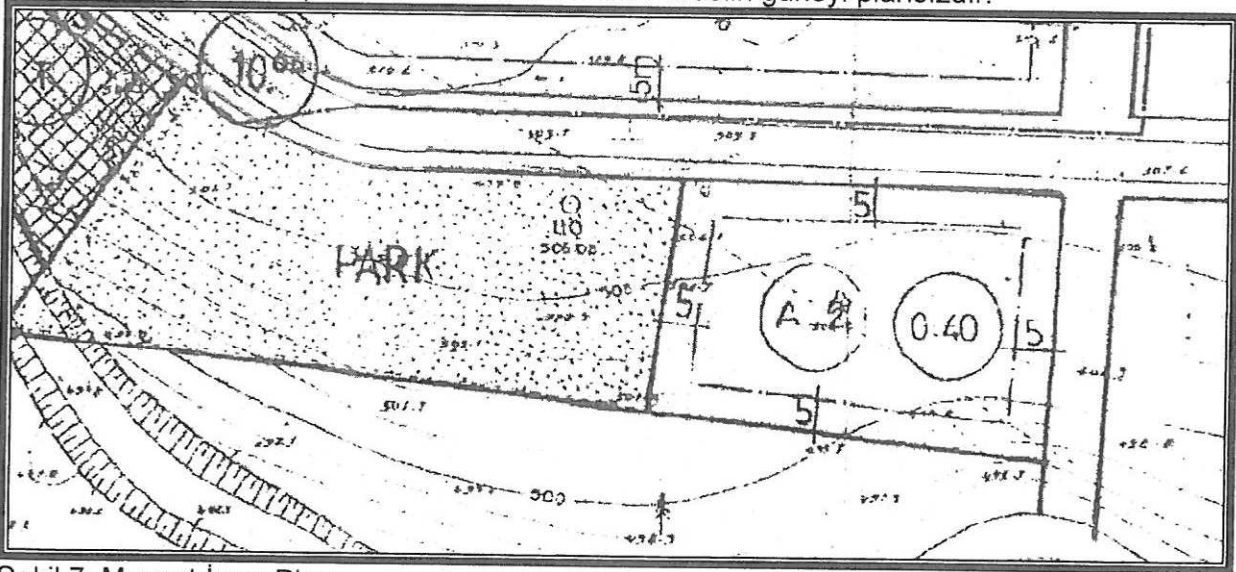
3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

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.



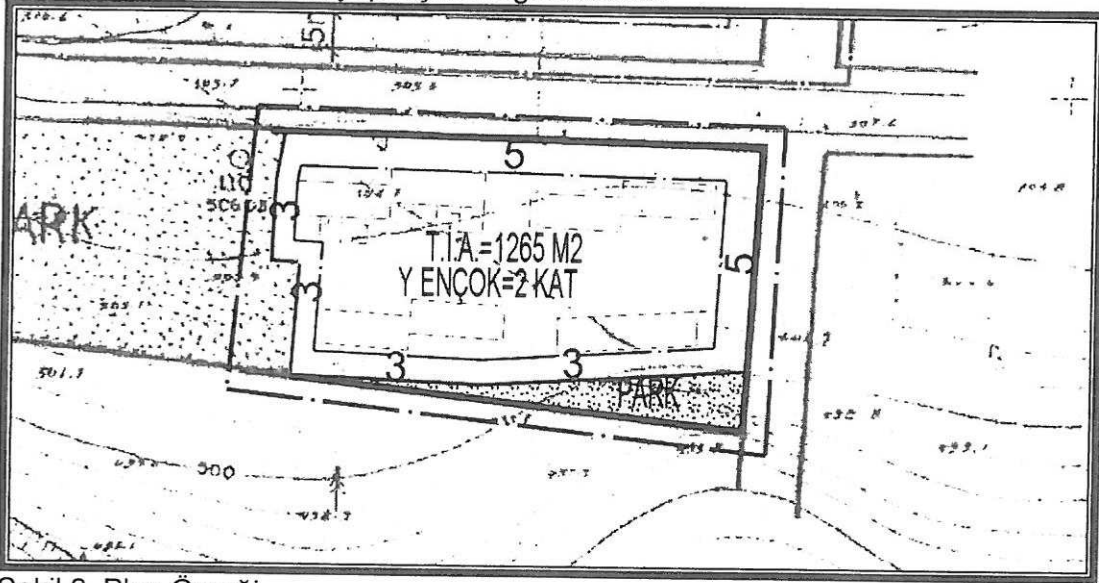
Şekil 7. Mevcut İmar Planı

4. PLANLAMA KARARLARI

Parsel alanı tescil edilmiş hali ile 2250 m² dir. İmar planına göre tescil edilen parsel alanının 1950 m² olması gerekir iken parselin batı sınırında park alanına girmek sureti ile parsel 300 m² fazla alanlı tescil edilmiştir. Mevcut imar planı ile ruhsatlı binalar çakıştığı zaman batıda kalan iki binanın batısı mevcut imar planına göre park alanında kalmakta iken tescilli parsel sınırları içerisinde. 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

4

emsal koşulları ile ruhsatlandırılmayacaktır. Tescil edilen parsel alanı 2250 m² olup inşaat alanı bu alan üzerinden hesaplanmış ve ruhsatlar bu alana göre düzenlenmiştir. Fakat parselin olması gereken alanı 1950 m² dir. İnşaat alanı hesabı 1950 m² üzerinden yapılacak olur ise inşaat alanında azalma yaşanacaktır. Bu sebeple vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi için önerilen imar planında ruhsata esas projesindeki açık ve kapalı çıkmalar dahil olmak üzere hesaplanan inşaat alanı TİA (Toplam İnşaat Alanı) =1265 m² 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 m² olup, park alanı 300 m² daha genişletilmiştir. Önerilen imar planı ile alanlar korunmuştur. Parsel içerisinde binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda 1950 m² 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 MİN. =6.00 M OLACAKTIR.
- 2-PLANLAMA ALANINDA VERİLEN TOPLAM İNŞAAT ALANINA (TİA) AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR DAHİLDİR.
- 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.