



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:22.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.01.2018 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 01.12.2017 tarihli ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan, Elmalı 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 01.12.2017 tarihli ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan, Elmalı 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 1. Maddenin "3194/18. Madde Uygulamasına Göre Parselasyonu Yapılmış parsellerde Emsal Hesabı Brüt Parsel Alanına Göre Yapılır." şeklinde düzeltilmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :01/12/2017

YILI:2017

NOSU : 104

AYI: ARALIK

MADDE : 02/a

KONU :İlçenin Gündoğan Mahallesi 39 ada 124 parselin plan raporu
ilavesinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

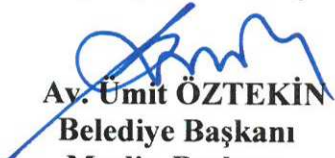
Belediye Meclisi,Belediye Başkanı Av. Ümit ÖZTEKİN' in Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri İsmail LÖK, Halit AKAR, Mehmet ÇETİN, Osman DURDEMİR, Salih ARI, Ramazan ADIGÜZEL, Ratıp ARIKAN, Süleyman GEZEYİŞ, İsmail DEMİR, Kamuran ÜNAL, Fatih ÖZGÜR 'ün iştirakleriyle,(Üye Erdal Ramazan ALTACA İzinli, Üyeler Halil ÖZTÜRK, Ahmet Fatih KAPLAN, Hıdır AYHAN, Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Gündoğan Mahallesi 39 ada 124 parselin plan raporu ilavesinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 01/12/2017 tarihinde saat 10.00' da ki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

- 1- Planlama alanında imar uygulaması ile oluşmuş parsellerde emsal hesabı bürüt parsel alanına göre yapılır.
- 2- Emsalin bürüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır.
- 3-Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin bürüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.

Plan Notlarının **sadece** parselasyon yapılmış yerlerde yol genişlemesi nedeniyle tekrar yola terk yapılması gereken parsellerde uygulanmak üzere eklenmesine **oy birliği** 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.


Ay. Ümit ÖZTEKİN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı


Fatih ÖZGÜR
Meclis Tutanak Katibi


Kamuran ÜNAL
Meclis Tutanak Katibi

ELMALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

(BELEDİYE MECLİSİNDE GÖRÜŞÜLMEK ÜZERE)

Antalya İli, Elmalı ilçesi, Gündoğan mahallesi, 39 ada 124 parsel malikiyim. Belediyemiz tarafımdan kent merkezini kapsayan bütüncül imar planları geçtiğimiz aylarda kesinleşerek yürürlüğe girmiştir. Parselimin kuzey-batı ve güney-batısında kalan yolların genişletilmesi neticesinde **parselimin inşaat hakkı büyük ölçüde kayba uğramıştır**. Bu nedenle yapılan revize imar planıyla ilgili mağduriyetimin giderilmesi hakkaniyet açısından önem arz etmektedir.

Belediyemiz kent merkezine ait imar planları oldukça eski tarihlere dayalı olup bu plan çerçevesinde bir çok mahallemizde 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yola terkler yapılarak imar uygulaması tamamlanmış, imar parselleri oluşmuş ve kısmen yapılaşmalar tamamlanmıştır.

Oldukça eski olan kent merkezi imar planımızın elbette yeni bir revizyona, gelişen ve değişen ihtiyaçlar kapsamında bütüncül ele alınarak , geleceğe dair önemli ve gerekli kararların imar planlarına yansıtılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Bütüncül plan revizyonu kapsamında bir çok ulaşım bağlantısı yeniden gözden geçirilmiş , yapı yüksekliklerine bağlı olarak yollar genişletilmiş ve yeterli hale getirilmiştir.

Ancak özellikle yol genişletmelerinde daha önceden imar uygulaması kesinleşerek imar parseli haline gelen boş parsellerde bitişindeki daha önce yapılaşmış parsellere göre yol terki nedeniyle önemli azalmalar meydana gelmekte , bina yapmayan boş parsel sahipleri sanki cezalandırılıyor gibi bir durum ortaya çıkmaktadır.

Bu durum kanun yapıcı tarafından da fark edilmiş olacak ki gerek maddi tazminata ve gerekse hukuk davalarına sebep olacak çok sayıda başvurunun önüne geçmek amacıyla Planlı Alanlar Yönetmeliğine ilgili hususlarda hükümler eklenmiş ve bu konudaki mağduriyetlerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda özellikle yol genişlemeleri nedeniyle parselleri küçülen ve dolayısı ile mevcut imar haklarında azalma meydana gelen parsel sahiplerinin mağduriyetlerini gidermek amacıyla plan hükümlerine eklenecek notlar ile bu parsel sahiplerinin yolda kalan kısmı bedelsiz terk etmeleri karşılığında eski parsel büyüklüğü üzerinden yapı haklarını kullanabilmelerine olanak sağlanmıştır.



imar koşullarına
4778
02.11.2017

Bu çerçevede 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde :

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal) : Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel İlkeler

MADDE 5 –

(5) Taban alanı ve emsal hesabı ; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir.

Denilmektedir.

Bu kapsamda Elmalımızın özellikle kent merkezinde çok sayıda imar parselinde eski imar planına göre yola terk çıkan parsel sahiplerinin mağduriyetlerini azaltmak için bu yönetmelik hükmünden yararlanmak suretiyle, bu durumdaki parsellerin tamamına dair alınacak bir karar ile de bu husustaki mağduriyetler giderilecek Belediyemiz de maddi , manevi ve sosyal bir çok sorunu bertaraf edilmiş olacaktır.

Bu çerçevede söz konusu mağduriyetler hakkında plan hükümlerimize :

- 1- **PLANLAMA ALANINDA İMAR UYGULAMASI İLE OLUŞMUŞ PARSELLERDE EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANINA GÖRE YAPILIR.**
- 2- **EMSALİN BRÜT ALANDAN BELİRLENMESİ HALİNDE KAMUYA AYRILAN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTTIR.**
- 3- **KAMUYA AYRILAN KISIMLARI BEDELSİZ TERK EDİLMEYEN ALANLARDA PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILARAK RUHSAT DÜZENLENEMEZ.**

İlavelerinin yapılmasının yararlı olacağı kanaati taşımaktayım.

Gereği hususunu saygılarımla bilgilerinize arz ederim.

01.11.2017
RAHİME EROL

Yeni mahalle .Kulebağlar sokak no:33/2
0 533 469 4074 ELMALI-ANTALYA

Ek - İMAR PLANI



ELMALI (ANTALYA)
İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN HÜKÜMLERİ

- [illegible]

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
ELMALI (ANTALYA) İLAVE+REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ**

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖLÇEK: 1/1000

60

BELEDİYE Hİ
ALANI

E=0.75
Yençok=9.50

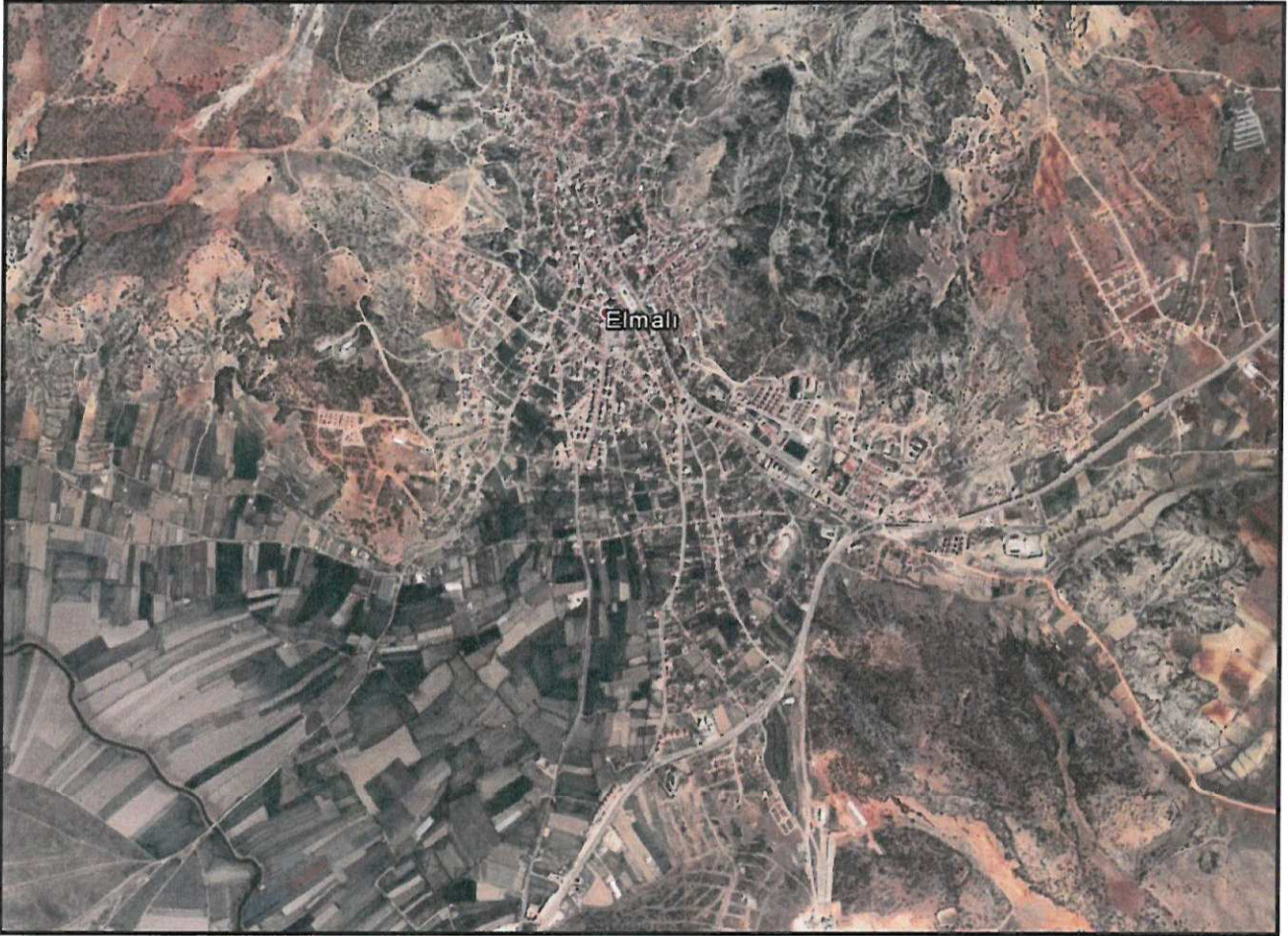
1. PARSELAŞYONU YAPILMIŞ PARSELLERDE EMSAL HESABI BÜRT PARSEL ALANINA GÖRE YAPILIR.
2. EMSALIN BRÜT ALANDAN BELİRLENMESİ HALİNDE KAMUYA AYRILAN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTTIR.
3. KAMUYA YOL OLARAK AYRILAN KISIMLARI BEDELSİZ TERK EDİLMİYEN ALANLARDA PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILARAK RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

ELMALI (ANTALYA) İLAVE + REVİZYON İMAR PLANINA PLAN HÜKÜMLERİ İLAVESİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Elmalı İlçe Merkezini kapsayan Elmalı (Antalya) İlave + Revizyon İmar Planında , parselasyonu yapılmış yerlerde sadece yol genişlemesi nedeniyle yola terk yapılması gereken ve bu nedenle mevcut imar hakları azalan parsellerde geçerli olmak üzere uygulanacak plan hükümleri hazırlanmıştır.



Resim 1: Planlama alanı hava fotoğrafı

2. PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Antalya İli, Elmalı Belediyesi kent merkezini kapsayan bütüncül imar planları geçtiğimiz aylarda kesinleşerek yürürlüğe girmiştir.

Ancak İlçe merkezine ait imar planları oldukça eski tarihlere dayalı olup bu plan çerçevesinde bir çok mahallede 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yola terkler yapılarak imar uygulaması tamamlanmış, imar parselleri oluşmuş ve kısmen yapılaşmalar tamamlanmıştır.

Oldukça eski olan kent merkezi imar planının elbette yeni bir revizyona, gelişen ve değişen ihtiyaçlar kapsamında bütüncül ele alınarak, geleceğe dair önemli ve gerekli kararların imar planlarına da yansıtılması ihtiyacı bulunmaktadır.

Bütüncül plan revizyonu kapsamında birçok ulaşım bağlantısı yeniden gözden geçirilmiş, yapı yüksekliklerine bağlı olarak yollar genişletilmiş ve yeterli hale getirilmiştir.

Ancak özellikle genişletilen yollara cephe, daha önceden imar uygulaması kesinleşerek imar parseli haline gelen parsellerden yapı yapılmamış boş parsellerde, bitişindeki daha önce yapılaşmasını tamamlamış parsellere göre yol terki nedeniyle parsel büyüklüğünde küçülme meydana gelmekte , bina yapılmayan boş parsel sahipleri sanki cezalandırılıyor gibi bir durum ortaya çıkmaktadır.

Bu durum kanun yapıcı tarafından da fark edilmiş olacak ki gerek maddi tazminata ve gerekse hukuk davalarına sebep olacak çok sayıda başvurunun önüne geçmek amacıyla Planlı Alanlar Yönetmeliğine ilgili hususlarda hükümler eklenmiş ve bu konudaki mağduriyetlerin en aza indirgenmesi amaçlanmıştır.

Bu çerçevede 03.07.2017 tarih ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde:**

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal) : Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel İlkeler

MADDE 5 –

(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir. denilmektedir.

Bu çerçevede özellikle yol genişlemeleri nedeniyle parselleri küçülen ve dolayısı ile mevcut imar haklarında azalma meydana gelen parsel sahiplerinin mağduriyetlerini gidermek amacıyla, plan hükümlerine eklenecek notlar ile bu parsel sahiplerinin yolda kalan kısmı bedelsiz terk etmeleri karşılığında eski parsel büyüklüğü üzerinden yapı haklarını kullanabilmelerine olanak sağlanmıştır.

İlave edilen plan notları sadece parselasyon yapılmış yerlerde yol genişlemesi nedeniyle tekrar yola terk yapılması gereken parsellerde uygulanacaktır.

3.PLAN KARARLARI

Elmalı ilçe merkezinde çok sayıda imar parselinde eski imar planına göre yola terk çıkan parsel sahiplerinin mağduriyetlerini azaltmak için bu yönetmelik hükmünden yararlanmak suretiyle, bu durumdaki parsellerin tamamına dair alınacak bir karar ile de bu husustaki mağduriyetler giderilecek Belediye de maddi, manevi ve sosyal birçok sorunu

bertaraf etmiş olacaktır.

Elmalı İmar planındaki bu durumlardan dolayı oluşan maduriyetlerin giderilmesi amacı ile Elmalı (Antalya) İlave+Revizyon İmar Planı Değişikliği Plan Hükümlerine ilaveler yapılarak söz konusu mağduriyetin giderilmesi amaçlanmaktadır.

Yapılan ilave plan hükümleri aşağıda belirtilmiştir.

İLAVE PLAN HÜKÜMLERİ:

PARSELASYONU YAPILMIŞ YERLERDE SADECE YOL GENİŞLEMESİ NEDENİYLE YOLA TERK YAPILMASI GEREKEN PARSELLERDE UYGULANACAK PLAN HÜKÜMLERİ :

1. PARSELASYONU YAPILMIŞ PARSELLERDE EMSAL HESABI BÜRT PARSEL ALANINA GÖRE YAPILIR.
2. EMSALİN BRÜT ALANDAN BELİRLENMESİ HALİNDE KAMUYA AYRILAN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTTIR.
3. KAMUYA YOL OLARAK AYRILAN KISIMLARI BEDELSİZ TERK EDİLMEYEN ALANLARDA PARSELİN BRÜT ALANI ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILARAK RUHSAT DÜZENLENEMEZ.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belge No: 1139
Yet. Belgesi (A) Gr.