



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

Sayı : 90852262-301.03-101104

04/12/2019

Konu: Elmalı İlçesi, Karyağdı Mah. 140, 239 ve 240 adalar 1/1000 UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediye Meclisinin 03.10.2019 tarih ve 60 sayılı kararı ile uygun bulunan Karyağdı Mahallesi 140, 239 ve 240 adalarda yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

04/12/2019

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2019"

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2019

O. Başaran

Oktay BAŞARAN
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

Ekler: İlçe Belediye Meclis Kararı, 1/1000 ölçekli UİP, Plan Açıklama Raporu



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ	:03/10/2019	YILI:2019
NOSU	: 60	AYI: EKİM
MADDE	: 04/c	
BİRLEŞİMİ	: 01	
OTURUMU	: 02	
KONU	: İlçenin Karyağdı Mahallesi 140 ada 43 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.	

BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

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

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Karyağdı Mahallesi 140 ada 43 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 03/10/2019 tarihinde saat 11.00' deki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Karyağdı Mahallesi 140,239 ve 240 adaların bir kısmında yer alan parkın kaydırılması için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına Üyeler Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK, Muhammet KEMENÇE, Mehmet ÇETİN, Hasan AYDIN, Hasan İYİLİKCİ, Şükrü ERCAN, Durmuş ASLAN' ın **kabul**, Üyeler İsmail DEMİR, Yasemin AY, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Fatih EKİCİ' nin **çekimser** oyu vermesi sonucunda **oy çokluğu** ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy çokluğu 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

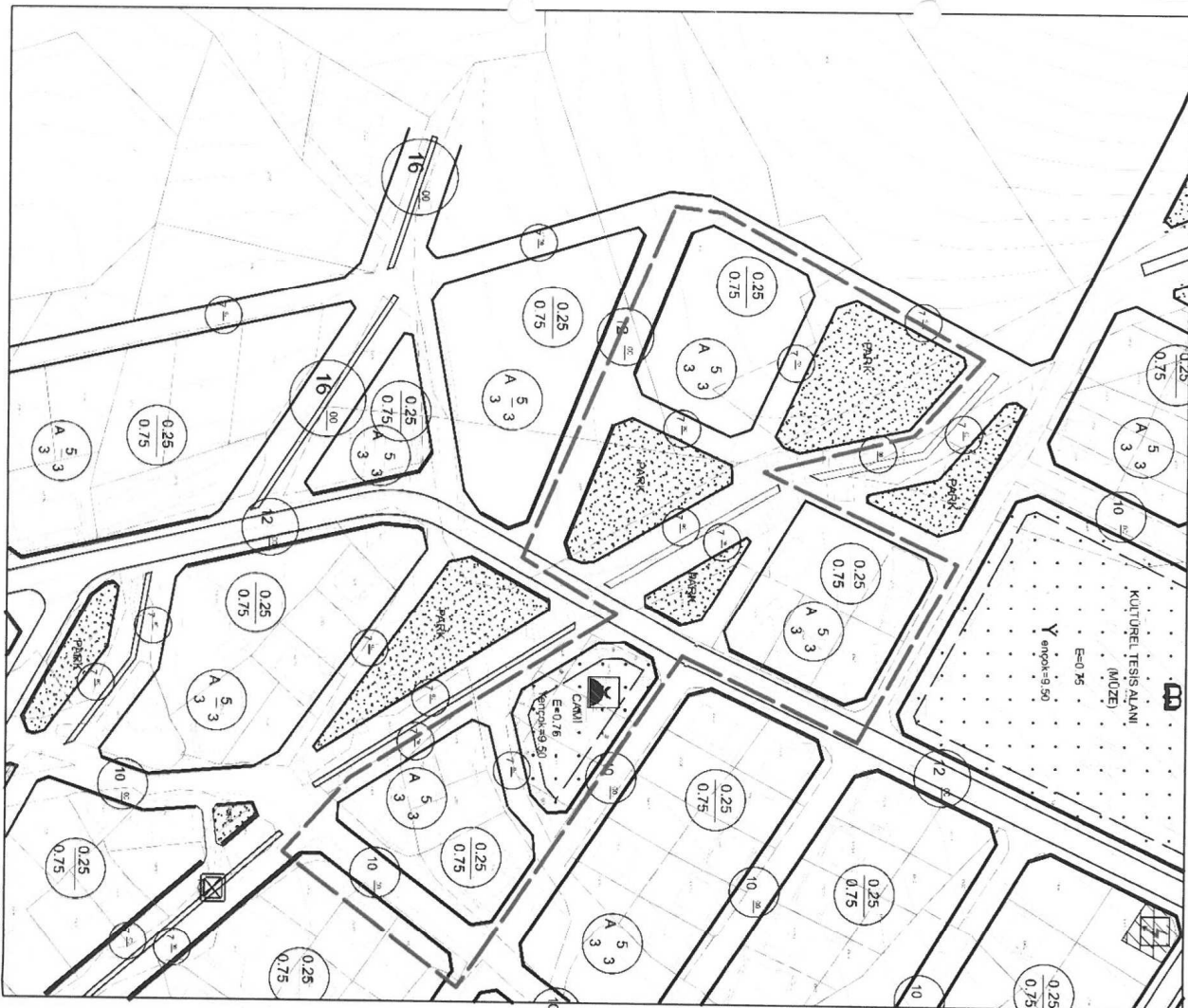
Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ KARYAĞDI MAHALLESİ
ADA/PARSEL NO:140,239 VE 240 ADALARIN BİR KISMINDA

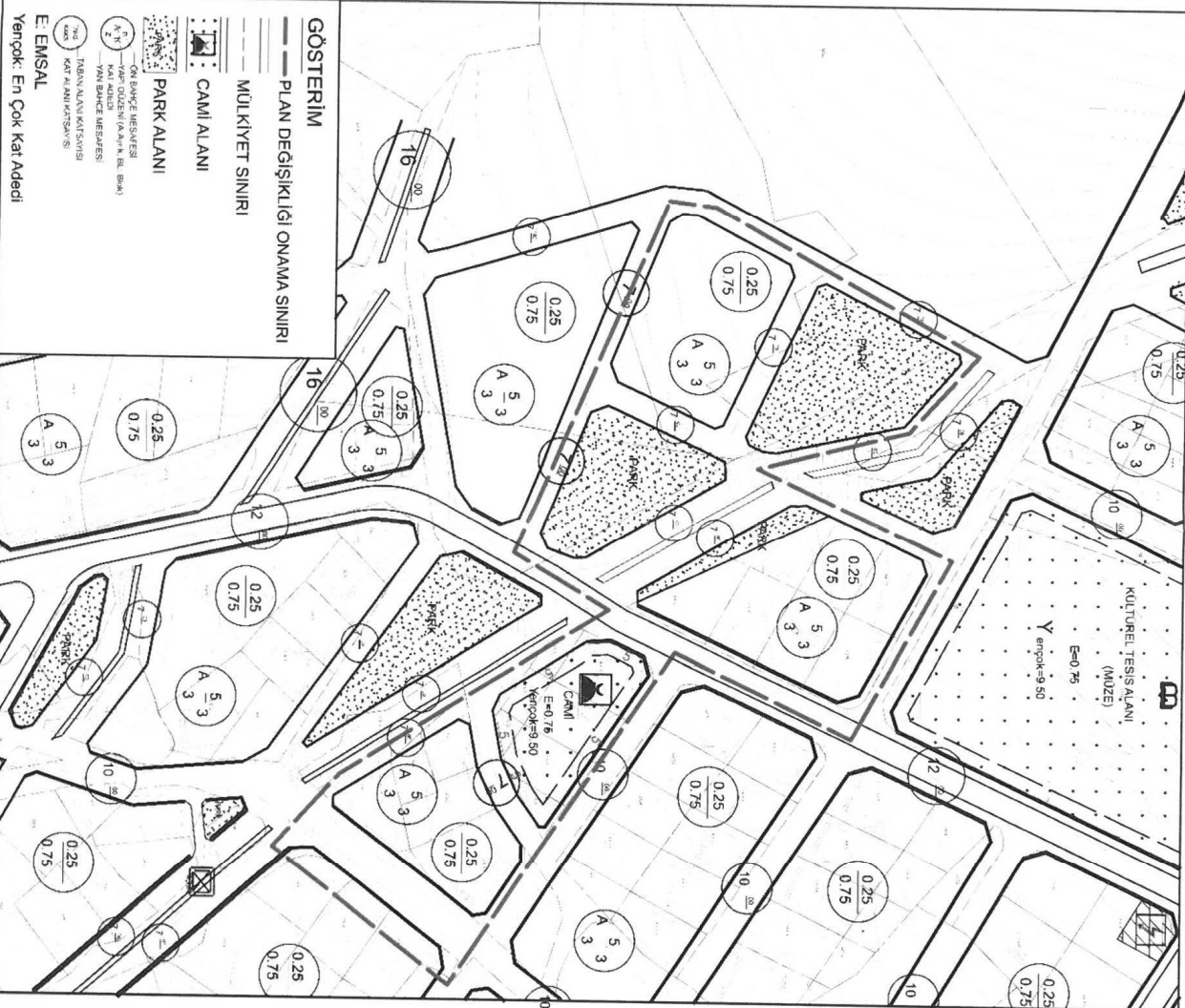
PAFTA NO:023C04A4B

MEVCUT PLAN

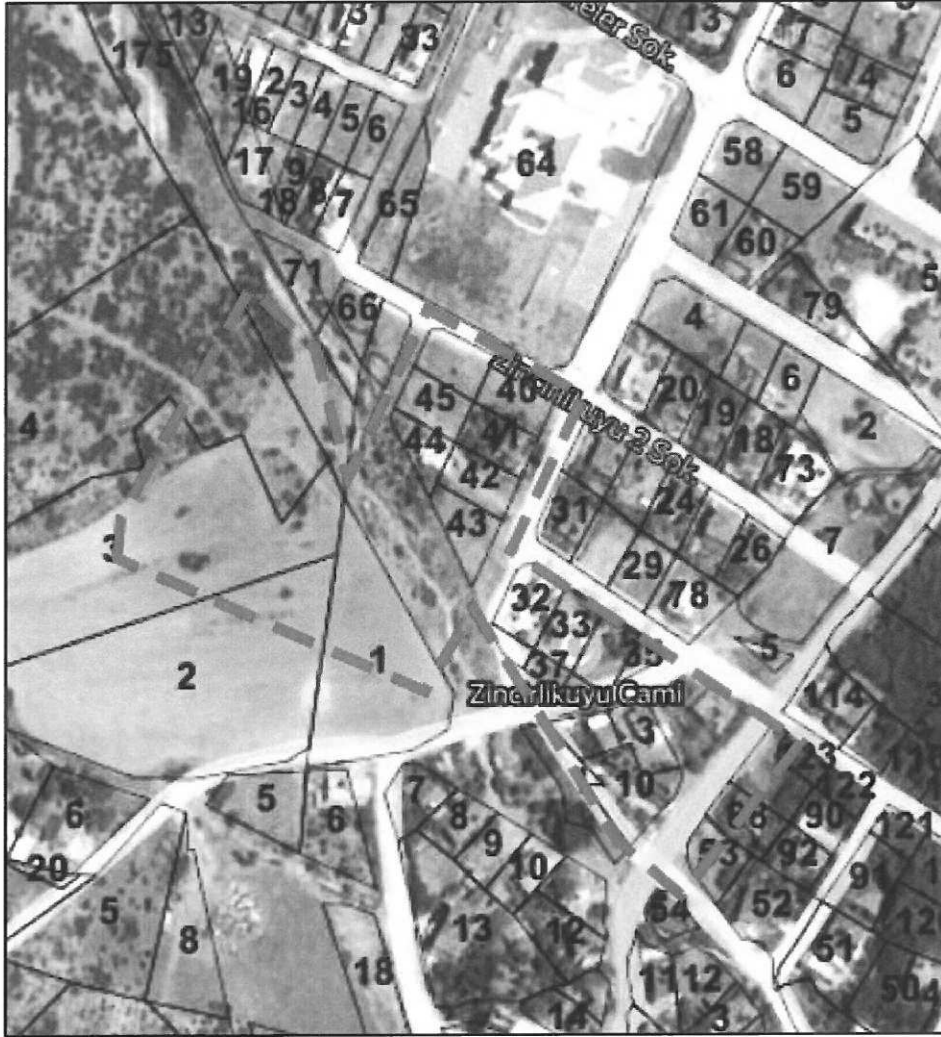


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1500
ÖNERİ PLAN

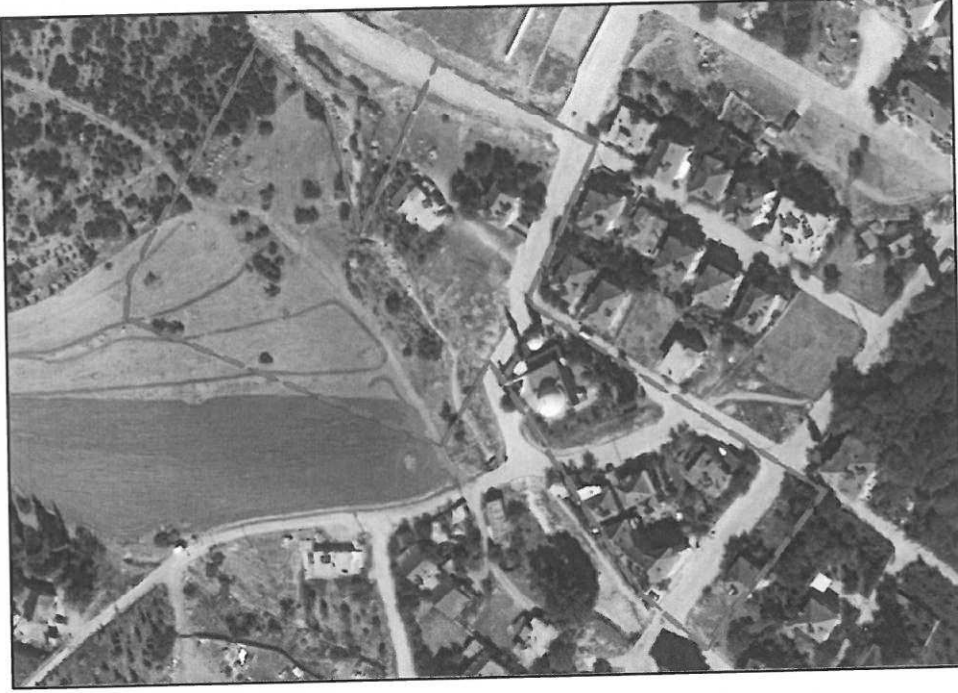


ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ KARYAĞDI MAHALLESİ
140, 239 VE 240 ADALARIN BİR KISMINDA
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

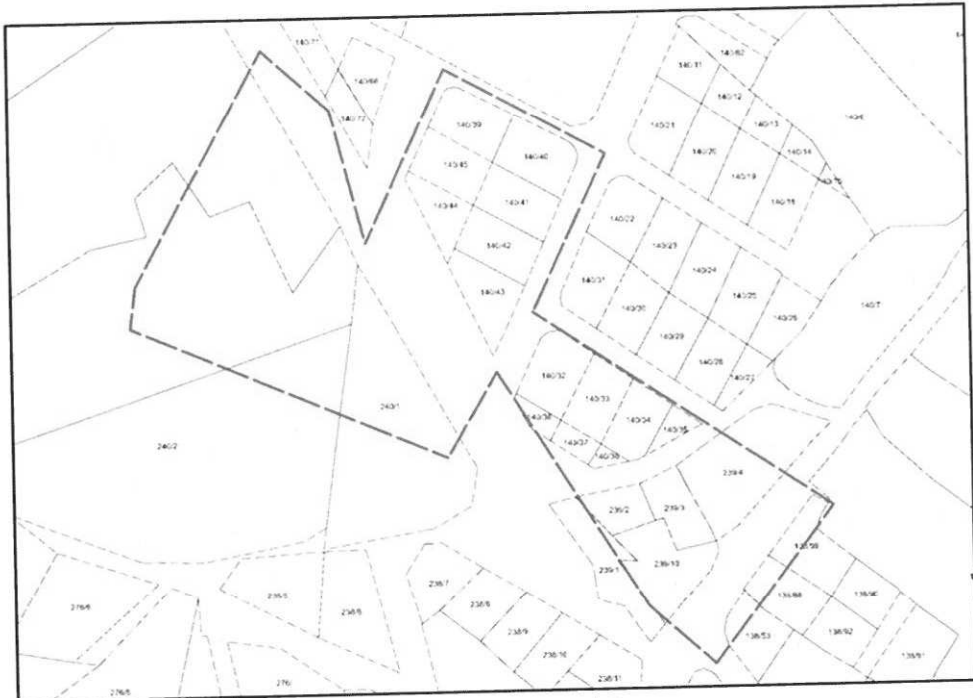
Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Gündoğan Mahallesi, O23C-04A-4B no'lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 140, 239 ve 240 no'lu yapı adalarının bazı kısımlarını kapsayan yaklaşık 17.836 m² yüz ölçümlü bölgeyi kapsamaktadır. Parseller Elmalı Anadolu Lisesi'nin 200 m kuzeyinde konumlanmıştır.



Şekil 1. Uydu Görüntüsü

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın doğu kısmında yer alan yapı adalarında imar uygulamaları tamamlanmış olup batı kısımdaki imar adalarında ise henüz uygulama yapılmamıştır. Uygulama görmüş olan parsellerin bazılarında konut amaçlı yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Alan içerisinde bir adet cami bulunmaktadır. Diğer parseller ise boş durumdadır.



Şekil 2. Mevcut Kadastral Durum



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

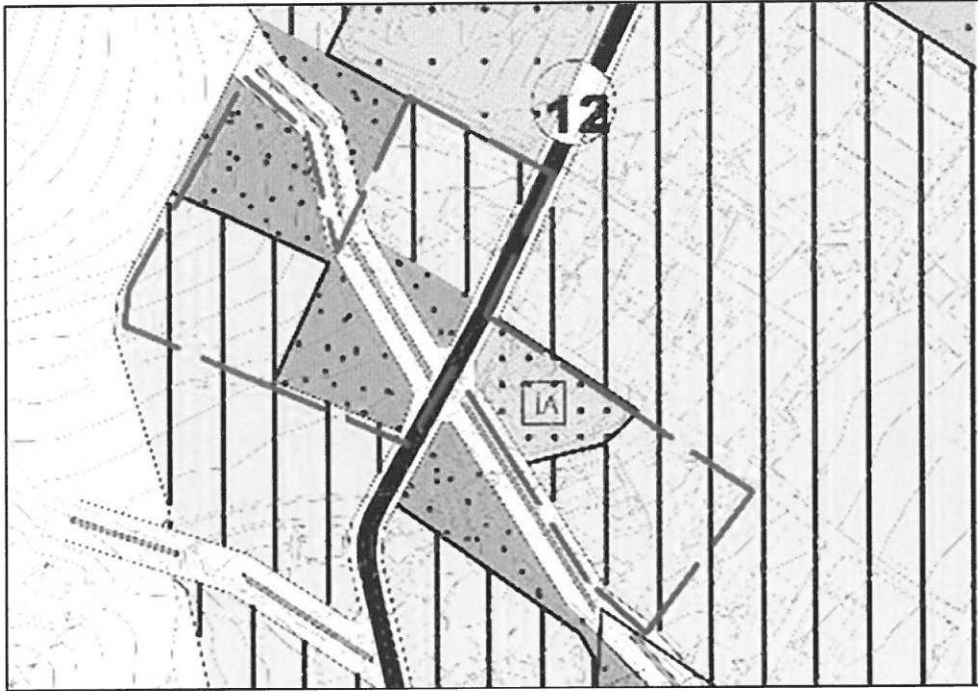
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Bölgede üst ölçekli plan olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onanlı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı mevcut olup bölge "Kentsel Gelişme Alanı" olarak tanımlıdır. Taşınmazların bulunduğu Gündoğan Mahallesi'nde alt ölçekli plan olarak Elmalı İlçesi 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonları mevcuttur.

Onaylı nazım imar planında taşınmazların bulunduğu bölge düşük yoğunluklu meskûn konut alanı, park alanı, ibadet alanı ve yol olarak planlanmış olup uygulama imar planında ulaşım kademelenmesi 12 m, 10 m ve 7 metrelik yollarla sağlanmıştır. Alan içerisindeki mevcut cami imar planlarında da korunmuş, bölgenin içerisinde geçen dere 16 m genişliğinde önerilen yaya yollarının ortasında kalacak şekilde kanala alınmıştır. Yapılaşma koşulları ayrık nizam 3 kat, TAKS:0.25 KAKS:0.75 olarak planlanmıştır.



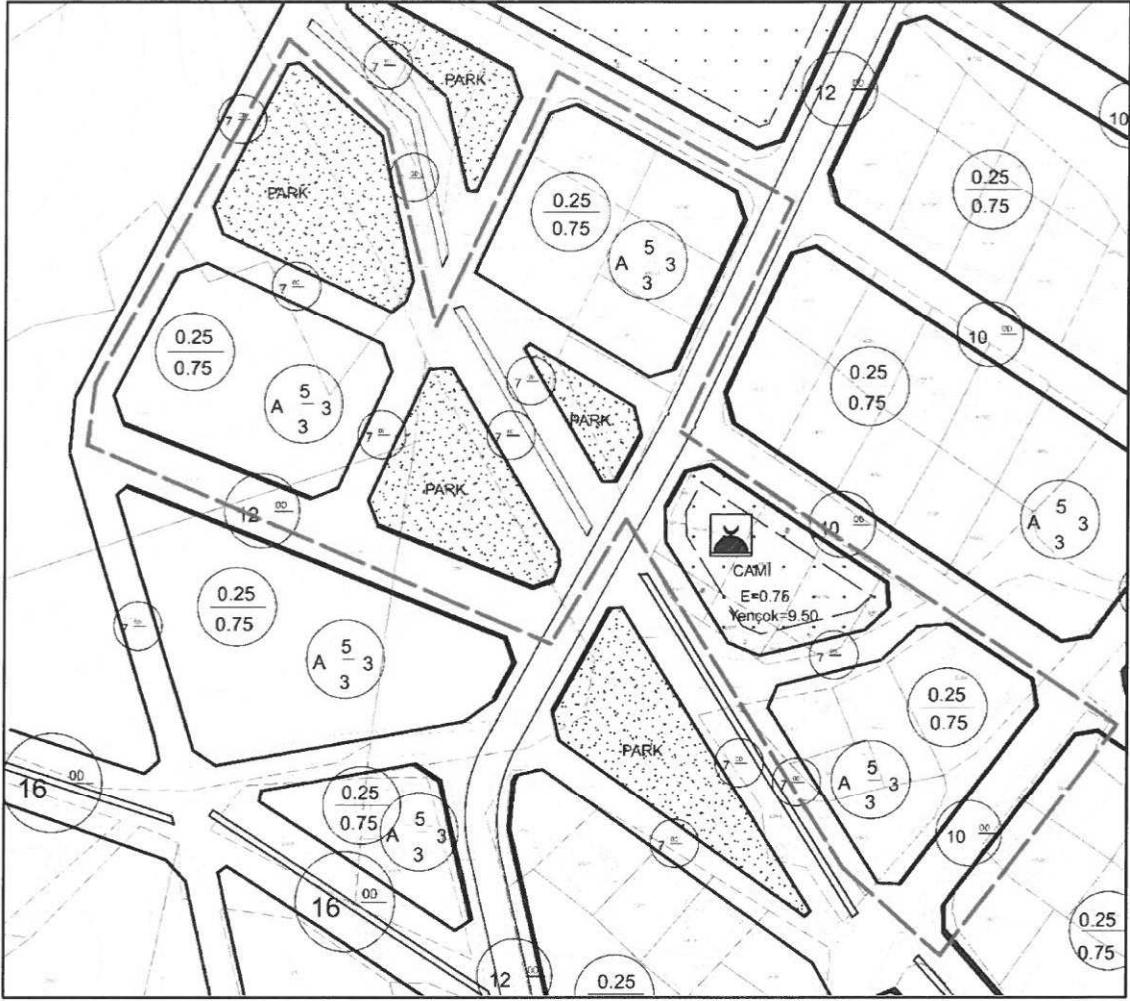
Şekil 3. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



Şekil 5. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Elmalı nazım ve uygulama imar planı revizyonları Elmalı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclislerince 2016 yılı içerisinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planlar hazırlanırken kadastro incelemesi ve yapılaşma analizleri yetersiz kaldığından önceki plana göre, yapılaşması büyük oranda tamamlanmış durumda olan bölgelerde gerek mülkiyet hakları bakımından, gerekse yapılaşmalar açısından önemli sorunlara yol açmıştır. Plan bütünündeki meskûn alanlarda yapılan inceleme neticesinde mevcut ruhsatlı yapıların dikkate alınmadığı, imar uygulamaları sonucu oluşan mülkiyet desenine uyulmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle revizyon planlarla imar açısından geçmişte yaşanan sorunların çözümünde istenilen başarı yakalanamadığı gibi, bilakis daha büyük sorunlar ortaya çıkmıştır. Uygulama görmüş ve yapılaşmış olan alanlarda 3194/18. Madde uygulaması yapılması, kat mülkiyeti kurulmuş olan parsellerin hisseli hale gelmesine neden olacaktır. Ayrıca ruhsatlı olarak yapılaşmış olan pek çok yapının yolda ya da sosyal alanlarda kalması nedeniyle binaların kamulaştırılması gerekecek, belediyeye büyük oranda ekonomik yük getirecektir. Ayrıca yine mülkiyetler yeterince gözetilmeden alınan plan kararları nedeniyle oluşan yoldan ya da parktan ihdaslar planın uygulanmasını güçleştirmektedir. Meri mevzuat gereği parselasyon planlarının en az ada bazında tamamlanmadan, yapı ruhsatı verilmesi mümkün olmadığından, kent merkezinde yeni yapı ruhsatı ya da tadilat ruhsatı verilmesi sıkıntı yaratacaktır. Elmalı kentinde planlı gelişim sekteye uğrayacak, bu durumdan gerek kamu, gerekse Elmalı halkı zarar görecektir. Bu kapsamda revizyon uygulama imar planı kararları, önceki plan durumu, imar uygulaması ve mevcut yapılaşma durumuyla birlikte analiz edilerek teklif uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği teklifi ile imar planı revizyonu sonucu mağduriyet yaşayan taşınmazların önceki imar planı kararları, imar mevzuatı, kamu yararı ve planlama ilkeleri gibi kriterler baz alınarak hak kayıplarının önlenmesi, gerek özel mülkiyet sahiplerinin, gerekse belediyenin uğrayacağı yapılaşmama, kamulaştırma vb. mağduriyetlerin de giderilmesi hedeflenmiştir.



5. PLAN KARARLARI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi ile nazım imar planında değişikliğe yol amayacak ve ulaşım bütünlüğünü bozmayacak düzenlemeler önerilmiştir. Bu kapsamda önceki planlarda konut alanı olarak imar uygulaması tamamlanmış olan ancak plan reviyonunda park alanı olarak plan kararı getirilmiş olan 140 ada 43 parsel yeniden, önceki imar planı kararlarına göre konut alanı olarak düzenlenmiştir. 140 ada 43 parselin yeniden konut alanı olarak planlanması, park alanlarında azalmaya sebep olmuştur. Bu yüzden 240 ada 1 ve 3 parselin güneyindeki 12 metrelik yaya yolu, devamlılığı olmaması ve 12 m olarak planlanmasının zaruriyet içermediği kabulüyle 7 metreye düşürülmüş, kazanılan alan eksilen park alanına karşılık park alanı olarak planlanmıştır. Ayrıca 140 ada 43 ve 44 parselin kanala bakan ve önceden terkin işlemi yapılmış olan cephesinde de ihdas alanı oluşmaması ve kuzeyden gelen park alanının devamlılığının sağlanması amacıyla park alanı planlanmıştır. Yapılan düzenlemelerle park alanlarında revizyon plana göre yaklaşık 566 m² artış sağlanmıştır. Ayrıca yollarda önceki plana göre yapılan imar uygulamalarıyla oluşan mülkiyet sınırları esas alınarak, revizyon planda ortaya çıkan ve uygulamada sorunlara yol açan terk ve ihdas alanları ortadan kaldırılmıştır. Önerilen düzenlemeler sonucunda alan içerisindeki dini tesis alanının yüz ölçümü, yollardaki küçük kaymalardan dolayı 137.42 m² artmıştır. Mevcut revizyon uygulama imar planı ve uygulama imar planı değişikliği teklifi sonucu oluşan alan dağılım tablosu aşağıdadır.

ALAN DAĞILIMI		
Fonksiyon	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)
Meskûn Konut Alanı	6.913,80	6.909,36
Cami Alanı	1.412,03	1.549,45
Park Alanı	3.272,64	3.838,69
Yollar	6.237,53	5.538,50
Toplam	17.836,00	17.836,00



Plasma Science
Corporation Ltd. SA
10000 Kingsway Blvd.
Suite 200, Box 28
Van Nuys, CA 91411
Tel: (818) 709-0000
Fax: (818) 709-0001
E-mail: info@plasma.com
Web: www.plasma.com