



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih ve 52 sayılı kararı ile reddedilen, Yakaçiftlik Mahallesi, 110 ada 3 ve 4 parseller ve güneyinde kalan tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih ve 52 sayılı kararı ile reddedilen, Yakaçiftlik Mahallesi, 110 ada 3 ve 4 parseller ve güneyinde kalan tescil harici alana ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :01/10/2020

YILI:2020

NOSU : 52

AYI: EKİM

MADDE : 03/c

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : İlçenin Yakaçiftlik Mahallesi 110 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar 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, Şükrü GÜLER, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Muhammet KEMENÇE, Erhan DURKAN, Kâmuran ÜNAL, Ömer DOĞAN, İsmail DEMİR, Yasemin AY' ın iştirakleriyle, (Üyeler Mehmet TUFAN, Hasan AYDIN, Durmuş ASLAN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Yakaçiftlik Mahallesi 110 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 01/10/2020 tarihinde saat 10.45' deki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

110 ada 3 ve 4 parsellerin güneyinde bulunan konut amaçlı kullanılan yapının onaylı imar planında yolda kaldığı, söz konusu alanda imar yollarının yapılaşmaya bağlı olarak açılmadığı, bu nedenle Yakaçiftlik Mahallesi 110 ada 3 ve 4 parselin güneyinde yer alan konut amaçlı kullanılan yapının kullanımına uygun bir plan kararı alınması amacı ile söz konusu 10 metre genişliğindeki yol, yolda kalan yapı ile 110 ada 3 ve 4 parsellere doğru kaydırılması ve yolda kalan yapının konut alanı kullanımında yer alması için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi **oy birliği** ret edilmiştir.

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

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

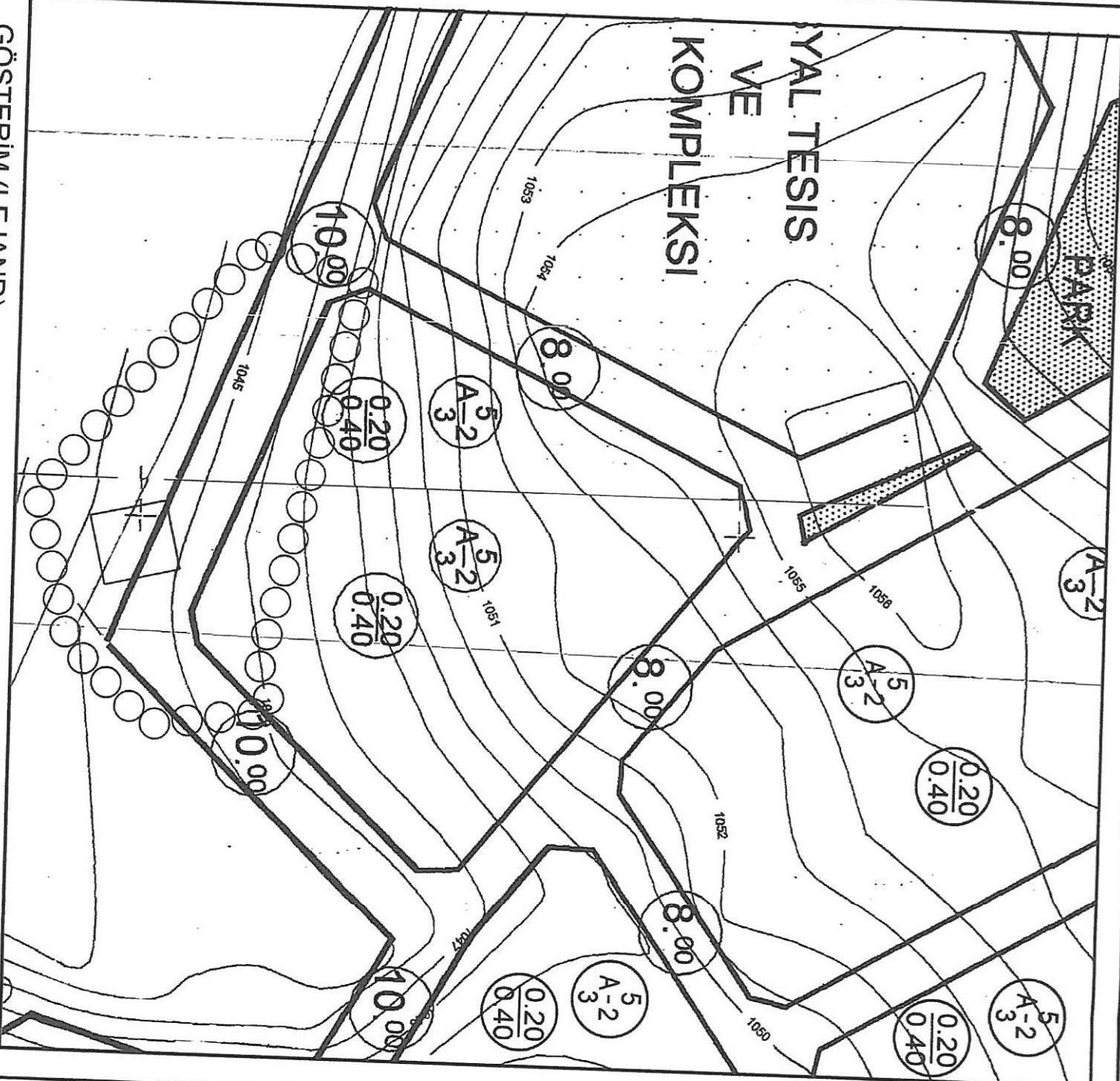
Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

MAHALLE : YAKAÇITLIK

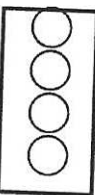
ADA/PARSEL : 110 ADA 3 - 4 PARSELLER VE GÜNEYİ

PATA NO : 023-c-09-c-4-d , 023-c-09-d-3-c

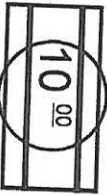
MEVCUT PLAN



GÖSTERIM (LEJAND)



PLAN ONAMA SINIRI



YOL

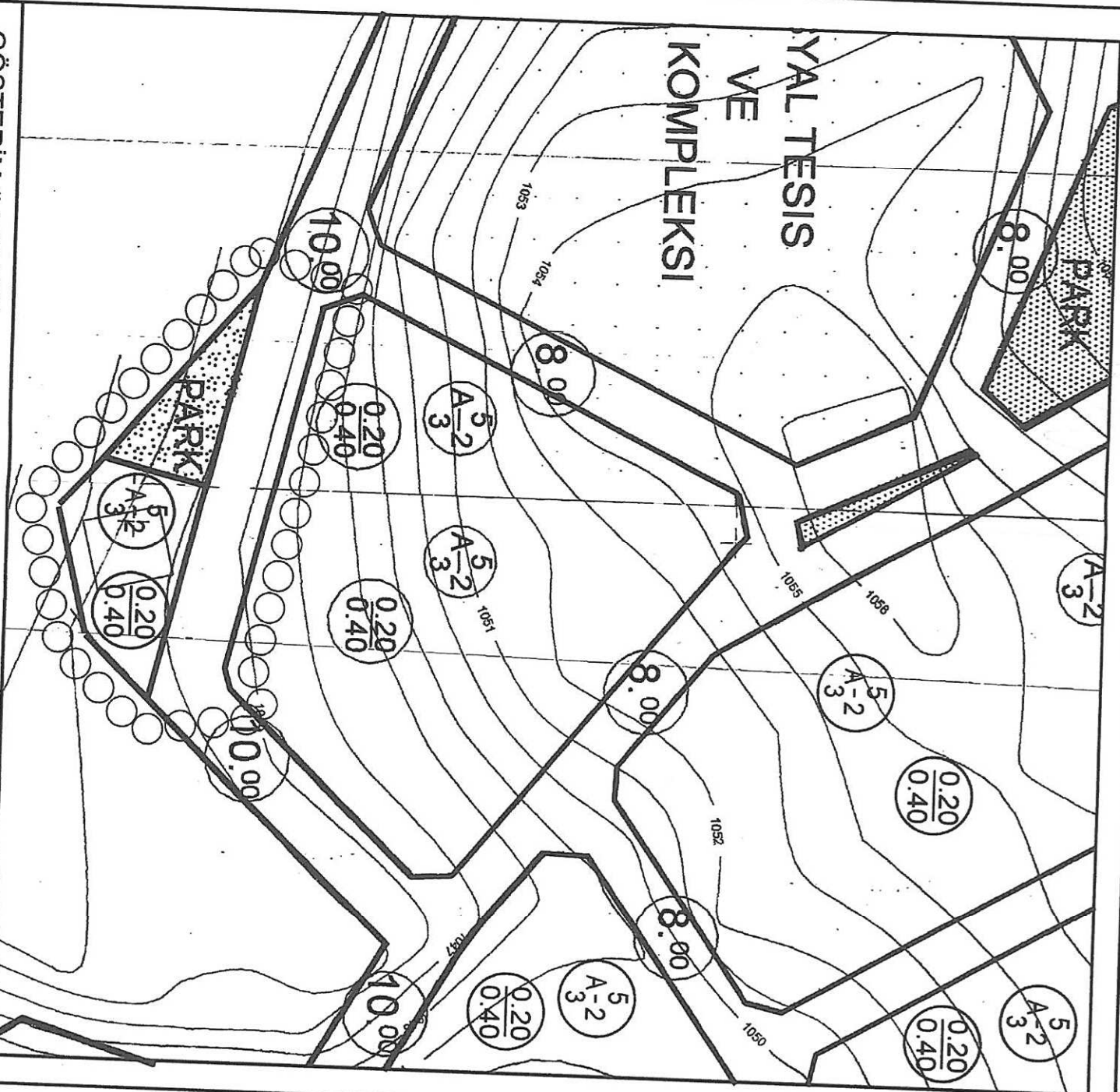


KONUT ALANI

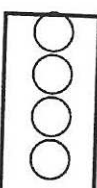
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERIM (LEJAND)



PLAN ONAMA SINIRI



YOL



KONUT ALANI



PARK

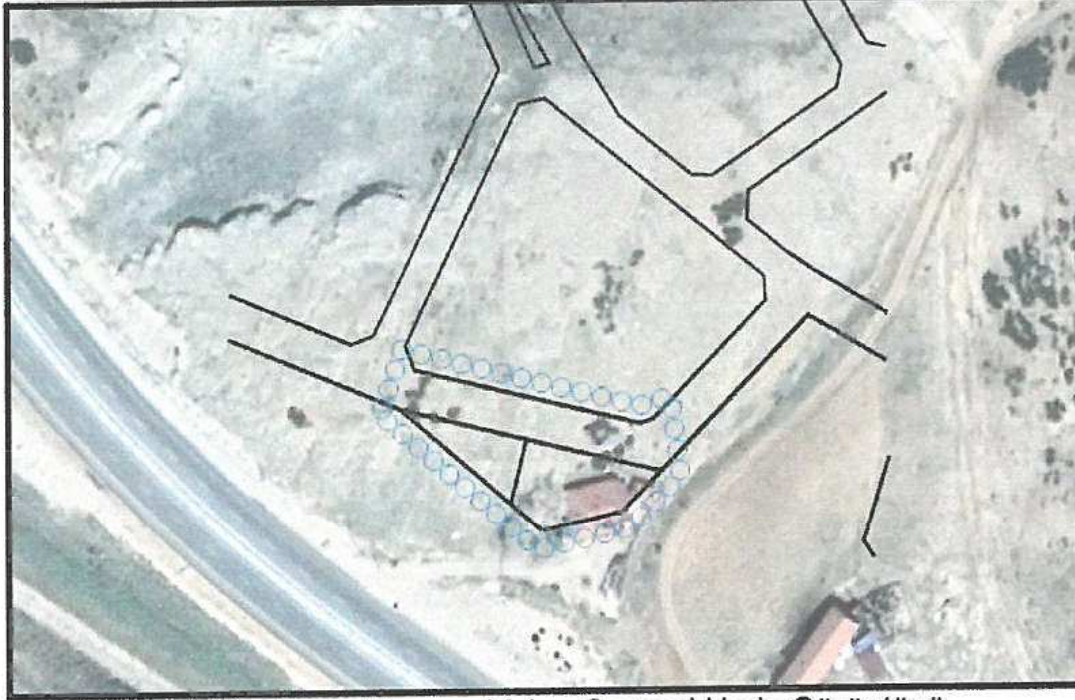
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ YAKAÇIFTLIK MAHALLESİ

110 ADA 3 – 4 PARSELLER VE GÜNEYİ

1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli , Büyükşehir, Elmalı Belediyesi , Yakaçıftlık Mahallesi sınırları içinde, O23-c-09-c-4-d ve O23-c-09-d-3-c numaralı 1/1000 ölçekli İmar planı paftalarına giren , 110 ada 3-4 parseller ve güneyinde bulunan yaya yolunu ve mevcuttaki yapıyı kapsayan 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.



Resim 1: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREÇE

İlave revizyon planına konu Elmalı İlçesi, Yakaçıftlık Mahallesi, 110 ada 3 ve 4 parsellerin güneyinde bulunan konut amaçlı yapı, yine aynı parsellerin güneyinde bulunan 10 metre genişliğindeki doğu-batı uzantılı yaya yolunda kalmaktadır.

Söz konusu yapı hakkında İmar Kanunu'na eklenen Geçici Madde 16. ile 31/12/2017 tarihinden önce yapılan ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı yapılara Yapı Kayıt Belgesi (YKB) düzenlenmesi yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından 06.07.2018 tarihinde yayımlanan 2018/8 sayılı Genelge ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri bu kapsamda yapılacaktır.

Planlama sınırları içerisinde bulunan yapı için yukarıda belirtilen Mevzuata uygun olarak alınan ve yapım tarihi 31.12.2017 tarihinden önce olan; Müştemilat için 18.10.2018 tarihinde alınan A837PHCM nolu, Konut için 13.07.2018 tarihinde alınan AZYVY3DS nolu Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir.

Elmalı Belediyesi, Yakaçıftlık Mahallesinde yer alan Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapının maliki ile 110 ada 3 ve 4 parselin malikleri aynı kişilerdir. Bu nedenle yolda kalan yapının mevcut plan ile uyumlu ve yapılaşmaya uygun hale getirilebilmesi amacı ile yolun parsellere doğru kaydırılarak yeniden düzenlenmesi sonucu yapının konut alanında kalması sağlanmak istenilmiştir.

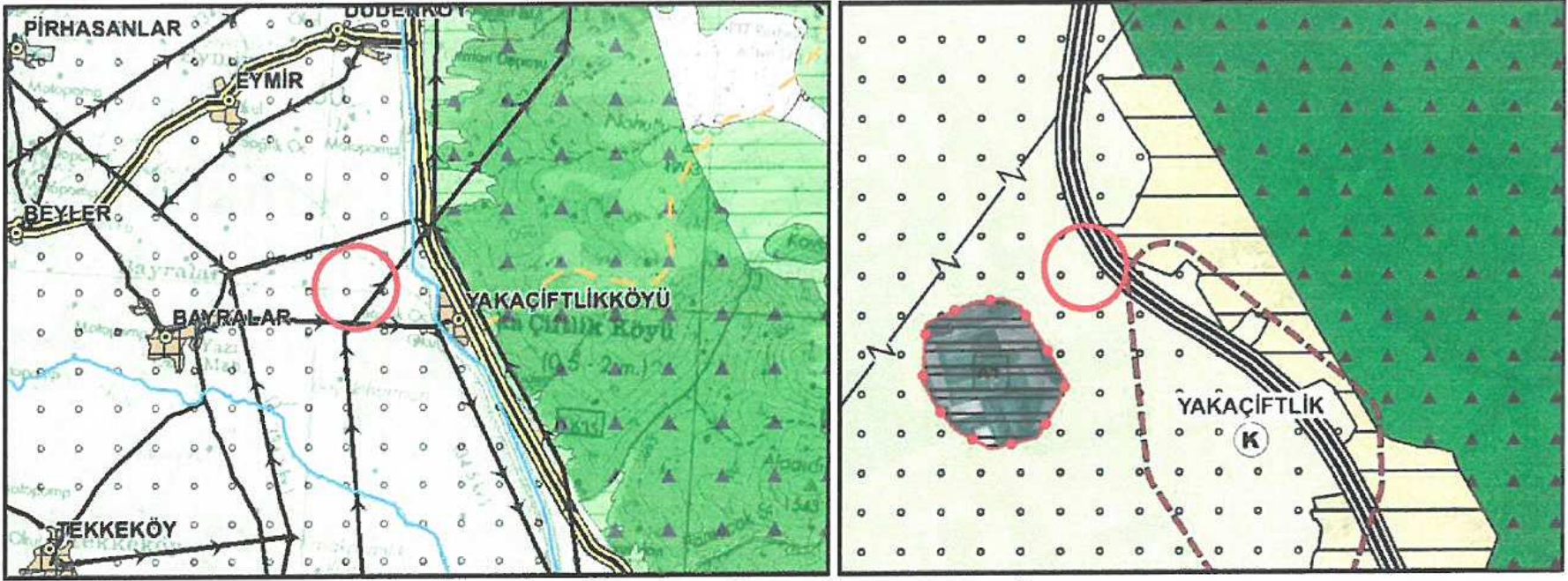
Söz konusu Antalya ili, Elmalı İlçesi, Yakaçıftlık Mahallesi, 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı yukarıda belirtilen amaç ve gerekçeleri kapsamaktadır.

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR VE ONAYLI İMAR PLANLARI

3.1. Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında O23 numaralı paftada kalmakta ve Kırsal Yerleşme Alanı kullanım kararı bulunmaktadır.

Planlama alanında Elmalı İlçesi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 09.12.2019 tarih ve 758 sayılı karar ile onaylanmıştır. Onaylanan Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu alan Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 ölçekli Elmalı Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yakaçiftlik Mahallesi 110 ada 3-4 parseller ve güneyini kapsayan geçmiş dönemlerde de onaylanmış Antalya-Elmalı-Yakaçiftlik Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bu planlarda söz konusu planlama alanında kısmen plan dışı , kısmen de yol kararı bulunmaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlamaya konu alandaki Konut Alanında (110 ada 3 ve 4 parseller) Ayırık Nizam 2 katlı (Ön bahçe 5m, yan bahçe 3m) ve TAKS/KAKS oranı ise 0.20/0.40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca mevcut plandaki yol genişliği 10 metredir.

4. PLANLAMA KARARLARI

Elmalı Belediyesi , Yakaçiftlik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 110 ada 3 ve 4 parsellerin güneyinde Yapı Kayıt Belgesi bulunan konut amaçlı kullanılan yapı onaylı imar planlarında yolda kaldığı görülmektedir ve bu durum mağduriyete neden olmaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planı Değişiklikleri başlıklı 26. maddesinde

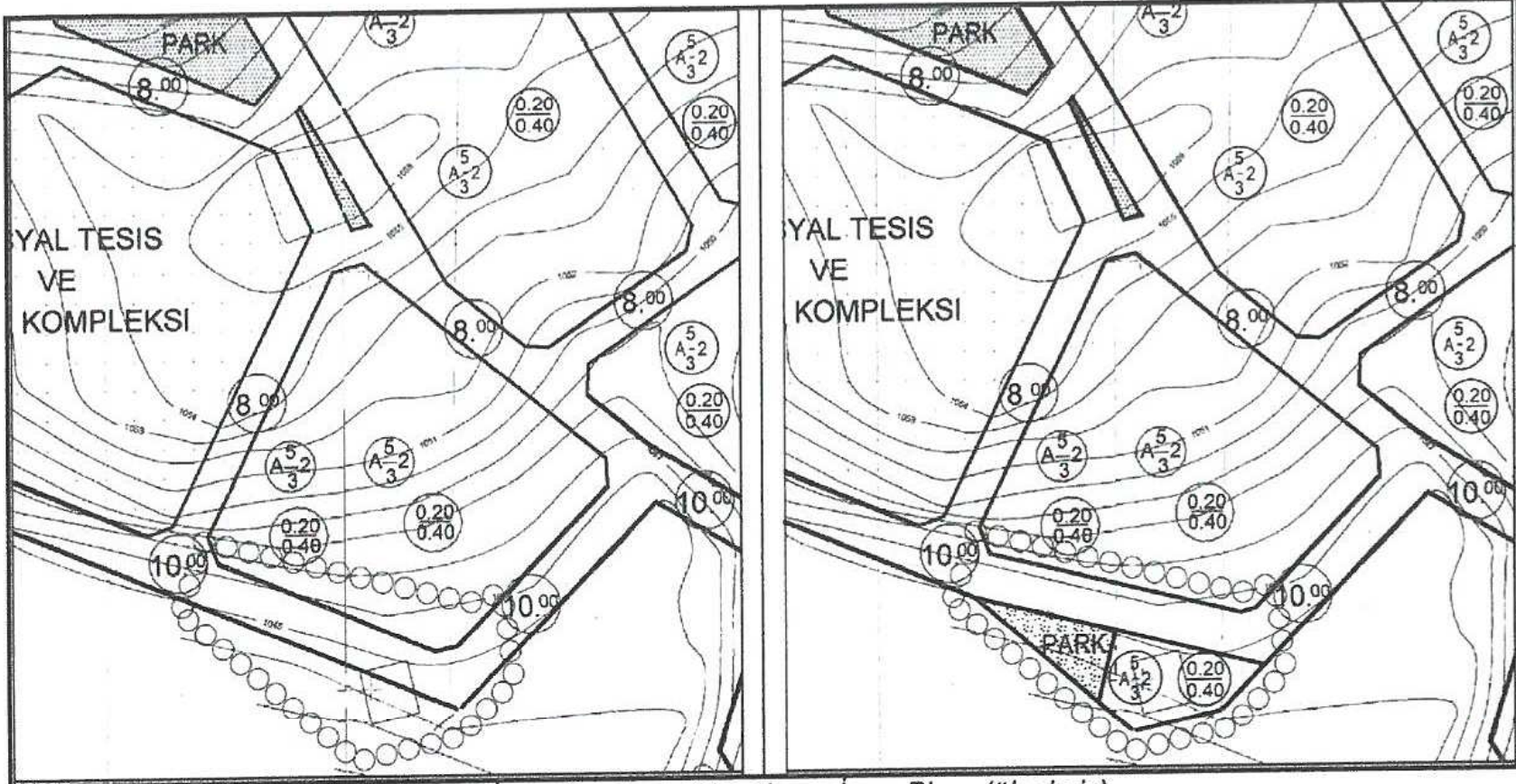
(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

" b) Yolların kaydırılmasında , mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır" denilmektedir.

Onaylı planlarda 110 ada 3 ve 4 parselin güneyinde yer alan yol halihazır ve güncel arazi kullanımında yer almamaktadır. Söz konusu alanda imar yolları yapılaşmaya bağlı olarak henüz açılmamıştır. Bu nedenle Yakaçiftlik

Mahallesi 110 ada 3 ve 4 parselin güneyinde yer alan konut amaçlı kullanılan yapının kullanımına uygun bir plan kararı alınması amacı ile söz konusu 10 metre genişliğindeki yol yolda kalan yapı ile yine aynı kişiye 110 ada 3 ve 4 parsellere doğru kaydırılmış ve yolda kalan yapının konut alanı kullanımında yer alması amacı ile düzenleme yapılmıştır.

Yapılan düzenleme ile ölçümü tespiti yapılan yapının konut alanında kalacak şekilde konut alanı kararı getirilmiş ve artan az miktardaki konut alanına karşılık olarak konut alanının hemen bitişiğinde park alanı önerilmiştir.



Plan 6: Mevcut- neri 1/1000  lekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ( leksiz)

Bu plan kapsamında , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAĞ
şehir Plancısı
Oda No: 1070

Aysegül ATAĞ
şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Elmalı Belediyesi
Mahalle :Yakaçiftlik Mahallesi
Ada/Parsel :110 ada 3 ve 4 parseller ve güneyi
Ölçek :1/1000

Elmalı Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih ve 52 sayılı kararı ile reddedilen, Yakaçiftlik Mahallesi, 110 ada 3 ve 4 parseller ve güneyinde kalan alana ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Revizyon Uygulama İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

1/25000 ölçekli nazım imar planında 110 ada 3 ve 4 parseller gelişme konu alanı olarak planlı olup güneyi tarım alanında kalmaktadır. Plana konu alanın bulunduğu bölgede mevcut 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

Söz konusu 110 ada 3 ve 4 parseller mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı olarak planlıdır. Güneyinde yer alan tescil harici alanda yer alan yapı kayıt belgesi almış konut alanı ise bir kısmı yolda bir kısmı plansız alanda kalmaktadır. Tescil harici alanda yer alan konut alanının yolda kalan kısmının kurtarılabilmesi için 10 metrelik yolun 110 ada 3 ve 4 parsellere doğru kaydırılarak evin bulunduğu alan ile birlikte 580 m² konut alanı ve 313 m² park alanı ile birlikte 893 m² lik bir alan mevcut uygulama imar planına ilave olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

110 ada 3 parsel Maliye Hazinesi, 4 parsel ise özel şahısa aittir. Plan açıklama raporunda evin sahibi ile 110 ada 3 ve 4 parselin sahibi aynı kişilerdir denilmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile Emsal E=0.40, Taks=0.20 yükseklik Y=2 kat önerilmiştir.

Plan dosyasında kurum görüşleri ve jeolojik etüt raporu bulunmamaktadır.