



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



Sayı : E-90852262-105.03-83451

03/11/2020

Konu : Elmalı, Akçay Mahallesi 1/1000 UİP Revizyon.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediye Meclisinin 01.10.2020 tarih ve 50 sayılı kararı ile reddedilen, Akçay Mahallesi'ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

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

Uygun görüşle arz ederim.
03/11/2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
03/11/2020

Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (ZNclZR-meotrf-Hsom80-/CiOGA-sy8yh4Ft) kodunu yazınız.

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ : 01/10/2020

YILI: 2020

NOSU : 50

AYI: EKİM

MADDE : 03/a

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : İlçenin Akçay Mahallesinde planlama koşullarının belirlenmesi 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 İYİLİKÇİ, 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 Akçay Mahallesinde planlama koşullarının belirlenmesi 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,

Akçay Mahallesi imar planında konut alanlarına A-2 veya A-3 yapı nizamı getirilmiş, plan bütününde bir çok konut alanında 0,30/0,60 veya 0,30/0,90 yapı yoğunluğu tanımlaması olmakla birlikte merkezdeki pek çok konut adasına yapı yoğunluğu tanımının getirilmemiş olduğu, Ticaret alanlarında ise bitişik nizam yapı nizamı tanımlaması getirilmiş olmakla birlikte yapı yoğunluğu tanımının gerilmemiş olduğu, önerilen plan revizyonu ile ayırık nizam konut alanlarında TAKS belirtilmeyen alanlarda TAKS=0,30 olarak yapı yoğunluğu tanımlanmasına, yine ticaret +konut alanlarında aynı şekilde bitişik (B) nizam olarak yapı alanlarında TAKS=0,30 olarak tanımlanması, ticari alanlarda ise emsal=1 olarak belirlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi plandaki bazı eksikliklerin giderilmesi için 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

[illegible]

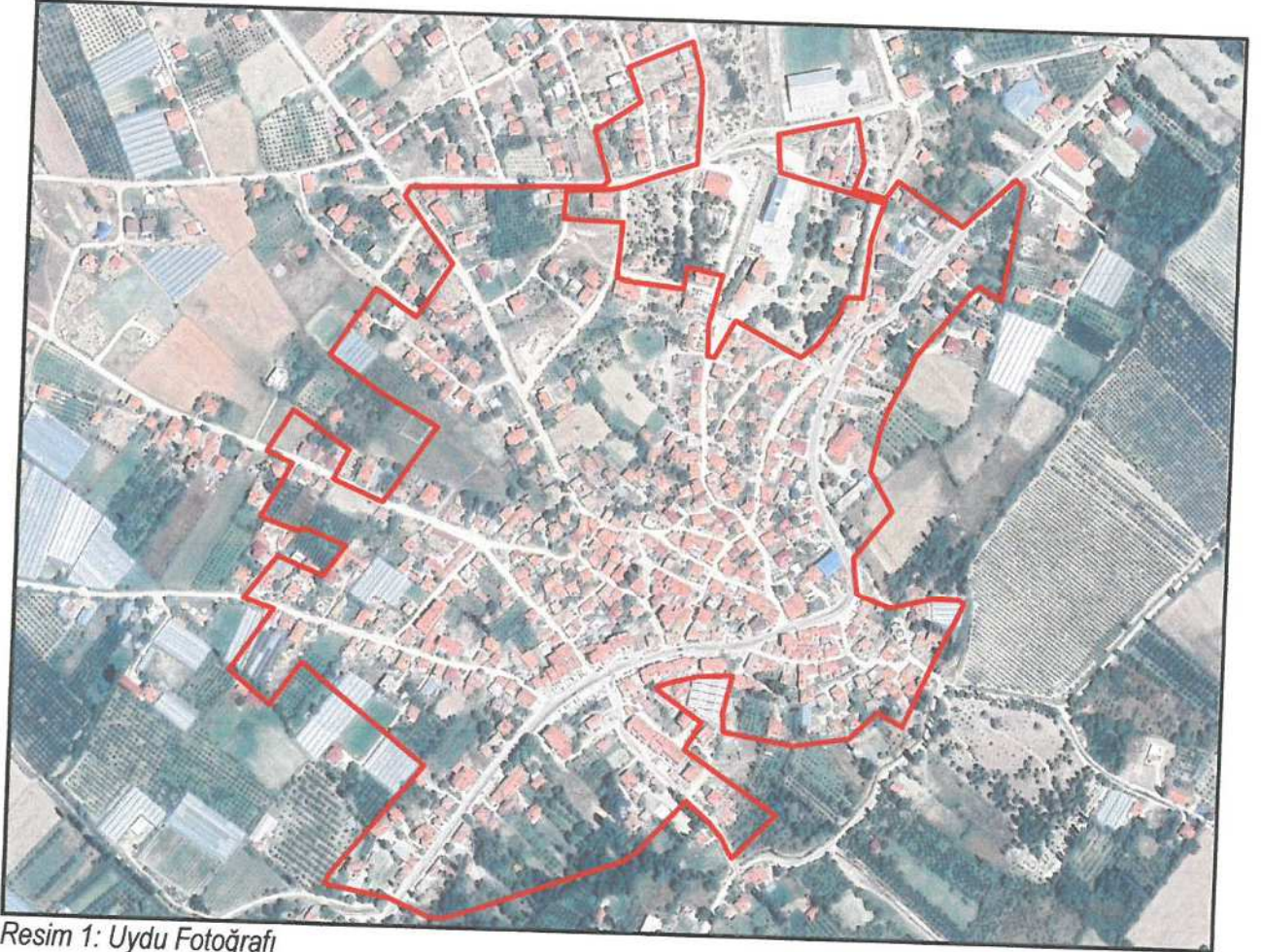
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

AKÇAY MAHALLESİ

AKÇAY (Antalya) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili Büyükşehir , Elmalı Belediyesi , Akçay Mahallesinde , AKÇAY (Antalya) 1/1000 İmar Planı içerisinde, Akçay mahallesi merkez yerleşiminde bir kısım ada ve parselleri kapsayan yaklaşık 33 ha alanda , 50K-1B, 50K-1C, 50K-1D, 50K-4A ve 50K-4B numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftasında giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanı, Antalya ili, Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde Akçay Mahallesinde yer almaktadır. Söz konu alan Mülga Akçay Belde Belediyesi tarafından tarihinde onaylanan Akçay (Antalya) 1/1000 İmar Planı içerisinde yer almaktadır. Elmalı merkez yerleşiminin güney-batısında yer alan Akçay Belde Belediyesi , “On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile kapanmış ve mahalle olarak Elmalı Belediyesi yetki sınırlarına dahil edilmiştir.

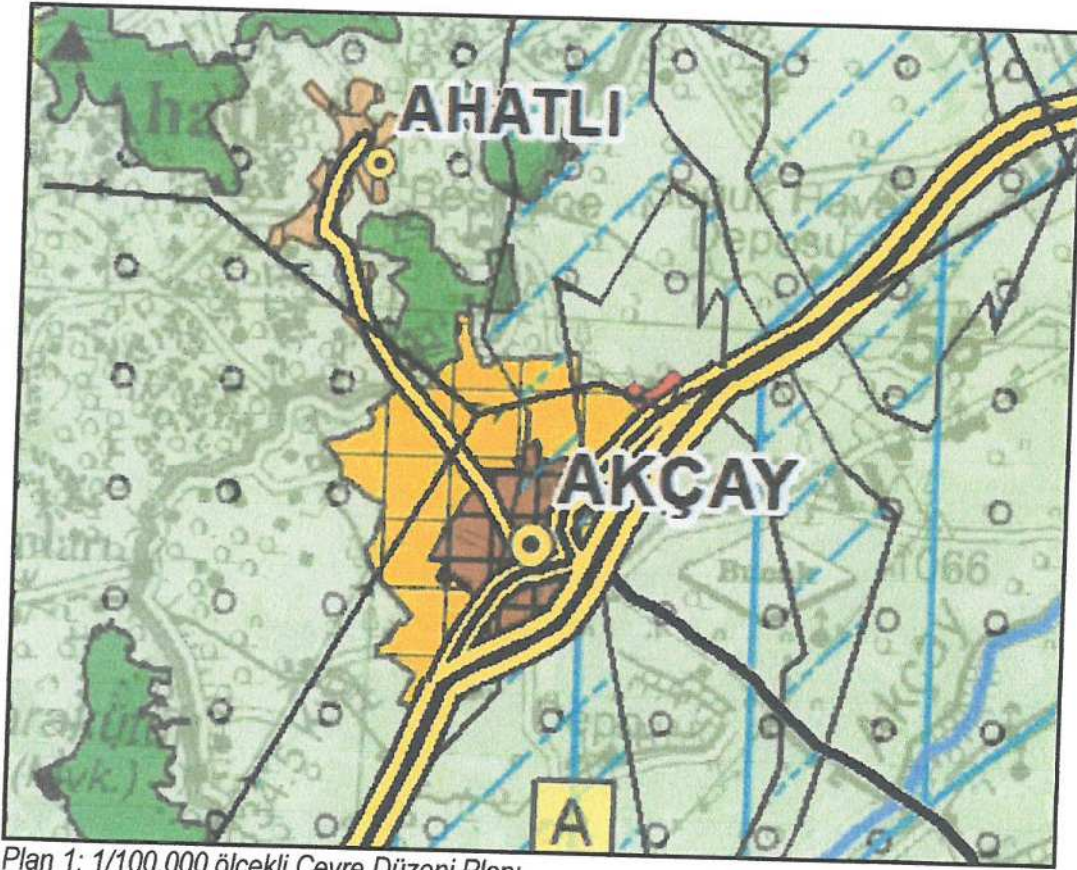
Plan değişikliği sınırlarını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında bazı imar adalarında TAKS ve KAKS oranları belirtilmemiştir. Bu adalarda yapılaşma koşulları olarak , konut alanlarında (A) ayrık nizam yapı düzeni , 2 ve 3 kat yapı yüksekliği , ticaret alanlarında (B) bitişik nizam yapı düzeni ve 3 kat yapı yüksekliği kararları bulunmaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Genel İlkeler Başlıklı 5.inci maddesinin , 6 numaralı bendinde " Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilir TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." denilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile TAKS ve KAKS belirtilmeyen imar adalarında yapı nizamı ve kat yüksekliği değiştirilmeden TAKS ve KAKS oranlarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

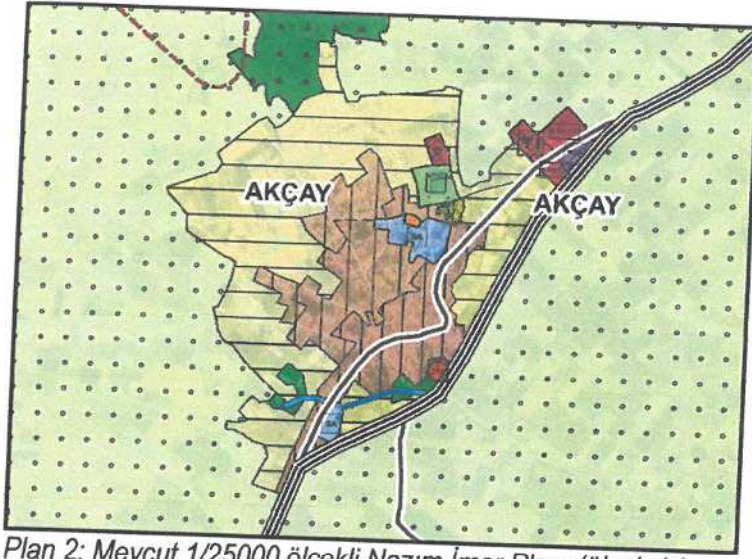
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN BİLGİSİ VE MEVCUT İMAR PLAN DURUMU

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında O23 numaralı paftada kalmakta olup bir kısmı Kentsel Yerleşik Alan ve bir kısmı Kentsel Gelişme Alanı kullanım kararı bulunmaktadır.



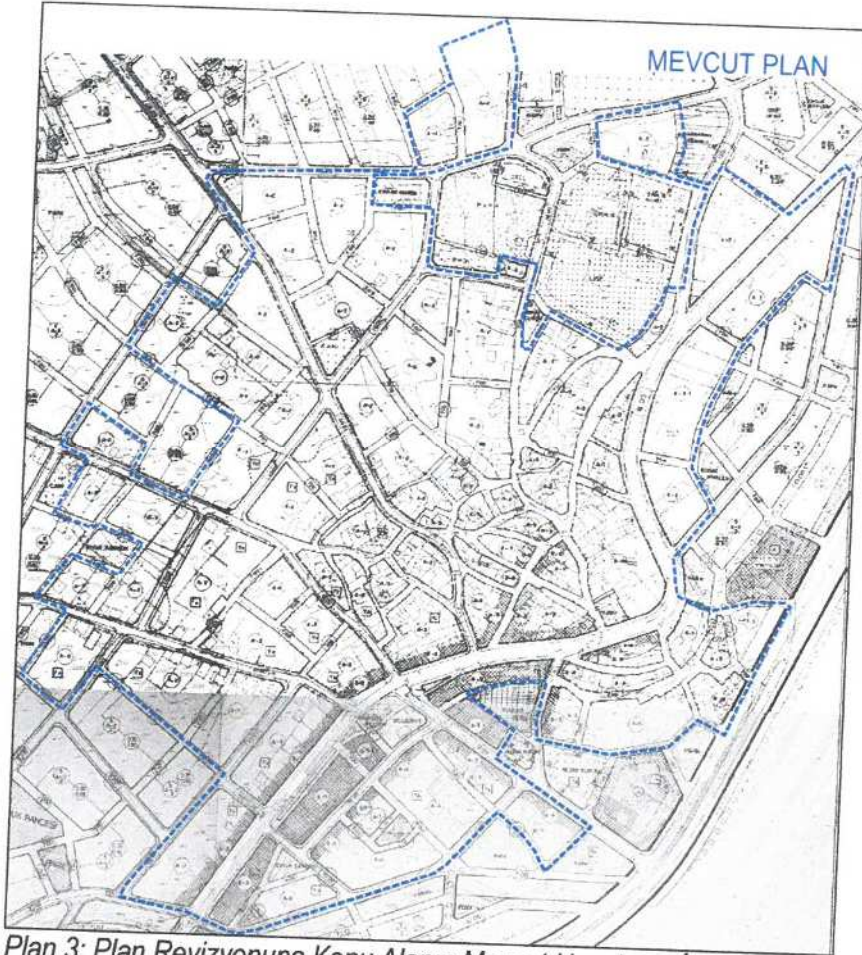
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanını kapsayan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 14.02.2020 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 170 sayılı karar ile onaylanmıştır. Plan Revizyonu yapılması planlanan alan mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı ve Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.



Plan 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

Elmalı Akçay Mahallesiindeki Plan Revizyonu sınırları içerisinde bulunan imar adalarında ayırık nizam konut alanları ve bitişik nizam ticaret alanları plan kararları yer almış , konut alanlarında 2 veya 3 kat , ticaret alanlarında 3 kat yapı yüksekliği tanımlanmıştır.

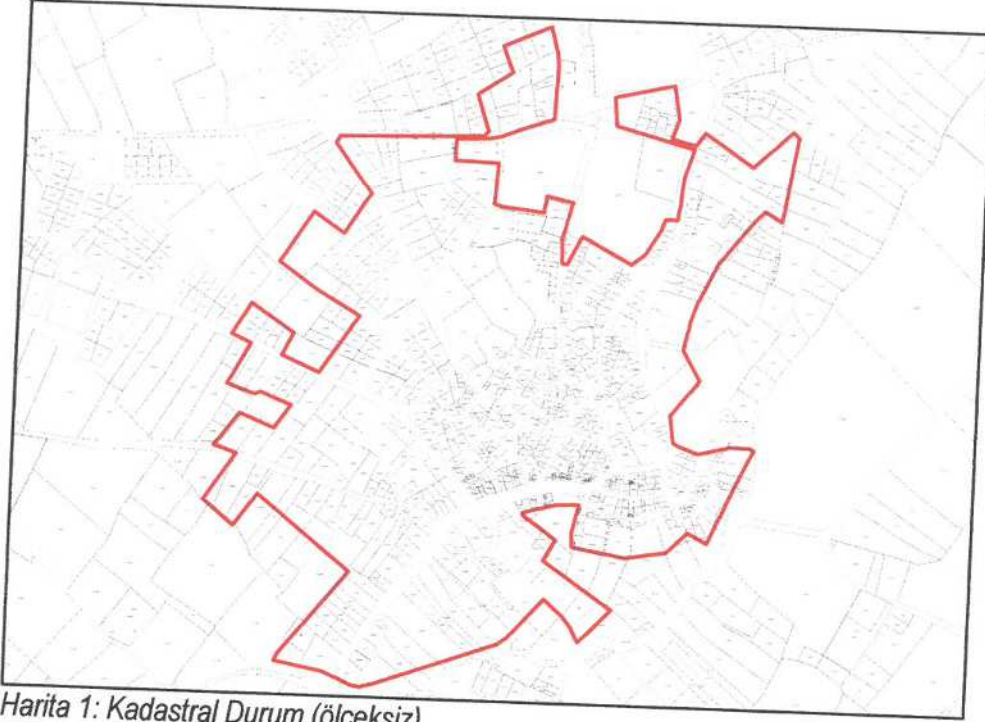


Plan 3: Plan Revizyonuna Konu Alanın Mevcut Uygulama İmar Planı Durumu

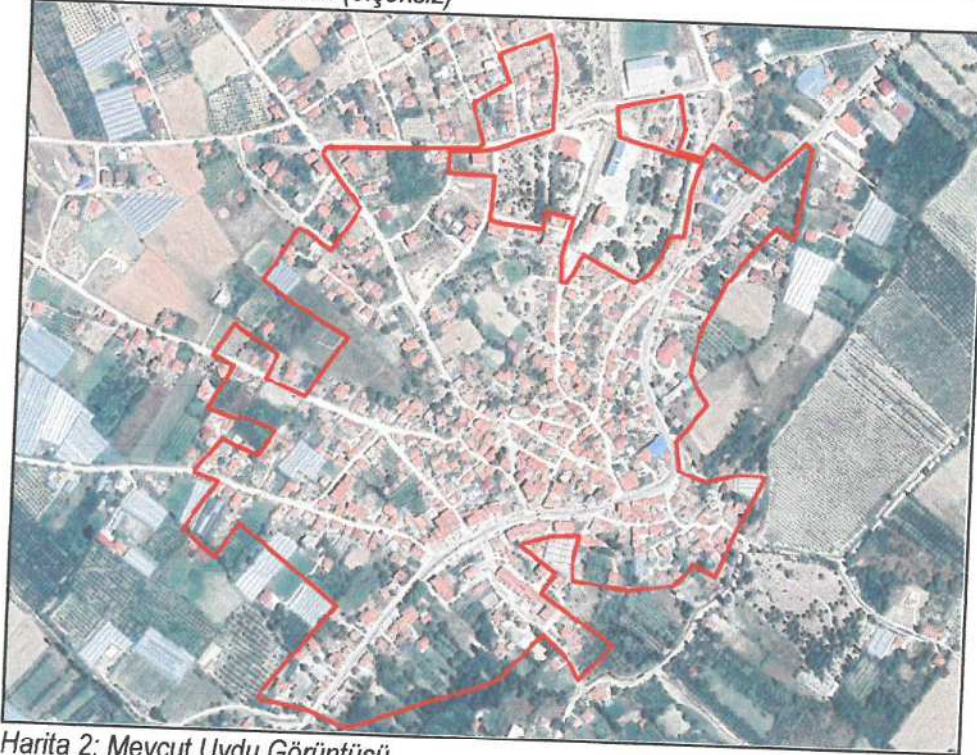
4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan revizyonu sınırları yaklaşık 33 ha alanı kapsamaktadır. Söz konusu alanda yaklaşık 600 adet parsel bulunmaktadır. Parseller Akçay Mahallesi merkezini ve yakın çevresini kapsamaktadır. Parseller yerleşmenin merkezinde daha küçük yapıya sahip iken çeperde daha büyük parseller yer almaktadır.

Bu durum merkezde yoğun bir yapılaşmaya sebep olmuştur. Ayrıca söz konusu yerleşimde yapılaşma devam etmektedir. Planlama alanında bulunan imar adaları merkezde neredeyse dolu iken, çeperdeki imar adalarında yapılaşma henüz tamamlanmamıştır.



Harita 1: Kadastral Durum (ölçeksiz)



Harita 2: Mevcut Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI

Akçay (Antalya) İmar Planında , konut alanlarına A-2 veya A-3 yapı nizamı getirilmiş , plan bütününde bir çok konut alanında 0.30/0.60 veya 0.30/0.90 yapı yoğunluğu tanımlaması getirilmiş olmakla birlikte merkezdeki pek çok konut adasına yapı yoğunluğu tanımının getirilmemiş olduğu görülmektedir.

Ticaret alanlarına ise bitişik nizam yapı nizamı tanımlaması getirilmiş olmakla birlikte yapı yoğunluğu tanımının getirilmemiş olduğu görülmektedir.

Söz konusu planın onayı sonrasında uygulama , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde Genel İlkeler Başlıklı 5. Madde'nin , 6 numaralı bendine göre yapılmaktadır. Söz konusu hükümde " Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." denilmektedir.

Akçay yerleşme merkezi olarak tanımlanan, Plan Revizyonuna konu alanda , mevcut imar planında eski mevcut yapı hatlarının korunduğu , oldukça dar ve 3-5 m genişliğinde yaya yollarının oluşturulduğu görülmektedir.

Mevcut imar planında A-2 veya A-3 olarak tanımlanıp TAKS belirtilmediğinden 0.40'a kadar TAKS kullanma hakkı nedeniyle oluşan bir kent dokusunda , gerek yolların darlığı ve gerekse parseller ait otopark alanlarının yetersizliği nedeni ile çok büyük sıkıntılar yaşanacağı muhakkaktır.

Mevcut yapıların fiziki ömrünü tamamlayıp yapısal yenilenme sürecinin başlaması nedeniyle de şu anda alınacak plan kararlarının , kent merkezinin halen yaşanan ve yaşanması muhtemel sıkıntılara çare olabileceği öngörülmektedir.

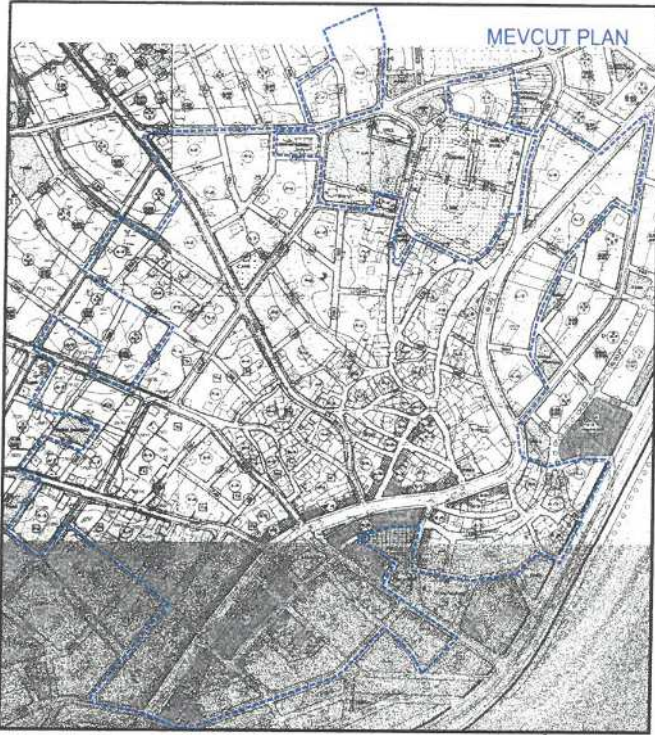
Bu nedenle Akçay yerleşiminin merkezi niteliğindeki bu alanda ilerleyen yıllarda yapılaşmalar yenilendikçe daha da artacak kentsel teknik altyapı (Ulaşım başta olmak üzere) sıkıntıları kamuya yük doğuracaktır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Revizyon ile TAKS/KAKS oranları belirlenmemiş imar adalarında 0.40'a kadar TAKS kullanma hakkı olmakla birlikte , Akçay kent bütününde olduğu gibi TAKS/KAKS oranlarının belirlenmesi amaçlanmıştır.

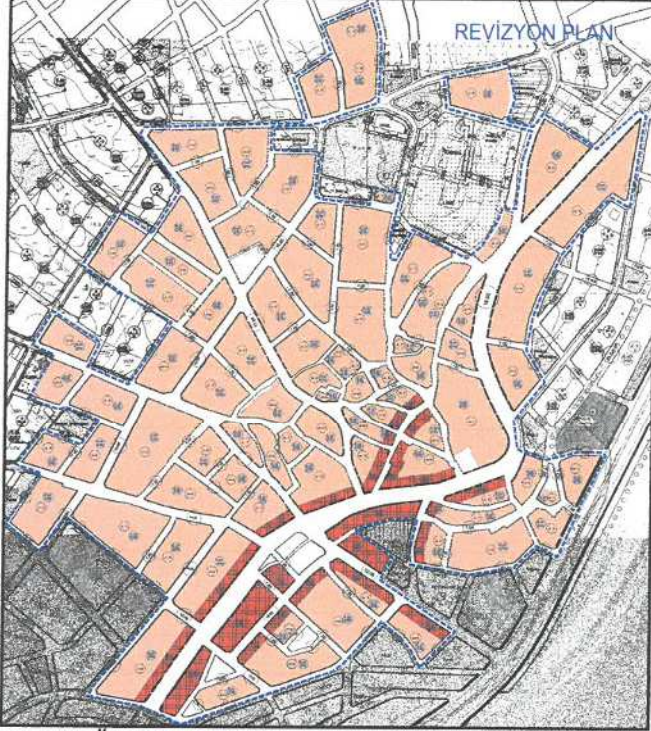
Mevcut imar planında 0.40'a kadar KAKS kullanımı söz konusu olabileceğinden , bu serbest kullanımı tanımlamak suretiyle kent bütününde daha dengeli bir yapılanma durumu da sağlanmış olacaktır.

Önerilen Plan Revizyonu ile ayrık nizam konut alanlarında TAKS belirtilmeyen alanlarda TAKS=0.30 olarak yapı yoğunluğu tanımlanmış , yine Ticaret alanlarında da aynı şekilde Bitişik (B) nizam olarak tanımlanan yapı adalarında TAKS=0.30 olarak tanımlanmıştır.

Plan Revizyonu sınırları içerisinde TAKS ve KAKS oranları belirlemenin haricinde herhangi bir mevcut plan kararında düzenleme yapılmamıştır.



Plan 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Akçay (Antalya) İmar Planı



Plan 5: Öneri 1/1000 ölçekli Akçay (Antalya) İmar Planı Revizyonu

PLAN NOTU :

Plan Değişikliğine Konu Alanda ; Akçay (Antalya) 1/1000 İmar Planı Plan Hükümleri , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve İlgili Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

ATAK
ŞEHİR PLANLAMA
MÜHÜRÜ

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