



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.10.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediyesi Meclisinin 03.09.2020 tarih ve 47 sayılı kararı uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 264, 265, 266, 267, 268, 305, 306, 307 adalara ilişkin plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediyesi Meclisinin 03.09.2020 tarih ve 47 sayılı kararı uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 264, 265, 266, 267, 268, 305, 306, 307 adalara ilişkin plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 ÇETİN
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

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :03/09/2020

YILI:2020

NOSU : 47

AYI: EYLÜL

MADDE : 07/a

KONU : İlçenin Karyağdı Mahallesi 264,265,266,267,268,305,
306 ve 307 adalar 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, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Erhan DURKAN, Kâmuran ÜNAL, Ömer DOĞAN, Hasan İYİLİKÇİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE'nin iştirakleriyle, (Üyeler Hasan AYDIN, Durmuş ASLAN, Şükrü ERCAN, Yasemin AY Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Karyağdı Mahallesi 264,265,266,267,268,305,306 ve 307 adalar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 03/09/2020 tarihinde saat 10.00' da ki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

Belirtilen adalar ikiz nizam 3 katlı konut alanıyken 2016 yılında yapılan 1/1000 ölçekli revizyon imar planında ayırık nizam 3 katlı konut alanı ve yol olarak ayrıldığı tespit edildiği, söz konusu adalar için ayırık nizam ve ikiz nizam yapılaşma kararının parsellerin durumu, minimum bina cephesi ve benzeri kriterlerle Belediyesince karar verilmesine yönelik plan hükmü getirilmesi konusu hakkında yapılan müzakerelerden sonra, yapılaşması tamamlanmış bölgelerde komşu parsel maliklerinden muvafakatname almak koşulu ile yapılaşmaya müsaade edilmesi, yapılaşması tamamlanmamış bölgelerde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve plan notlarının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre kabul edilmesine Üyeler Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK, Mehmet ÇETİN, Mehmet TUFAN, Erhan DURKAN, Hasan İYİLİKÇİ, İsmail DEMİR, Kâmuran ÜNAL, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Ali Rıza ÖZEKOĞLU' nun **kabul**, Üyeler Ömer DOĞAN ve 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

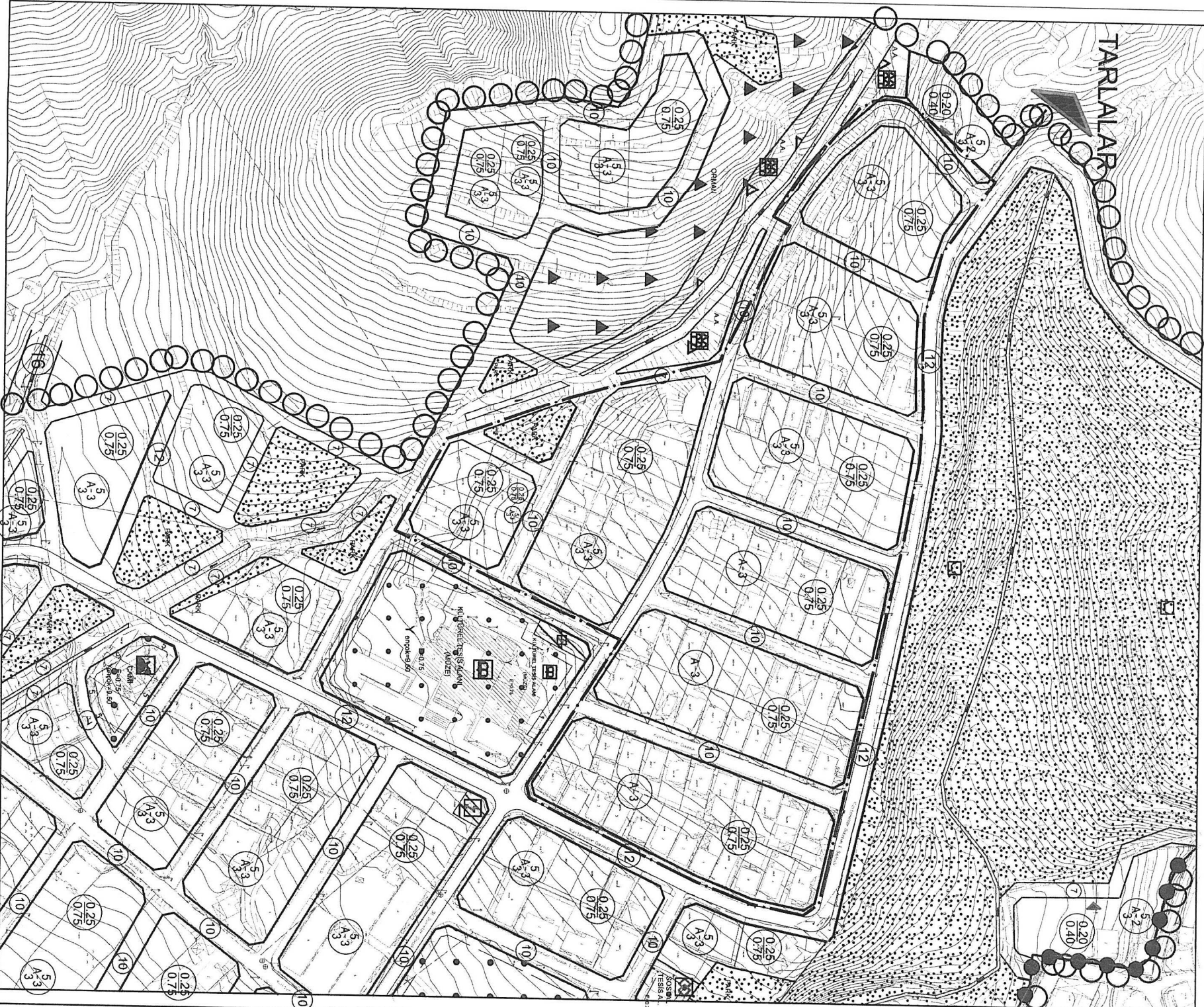
Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

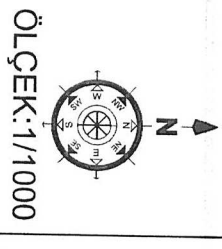
ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ KARYAĞDI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 264, 265, 266, 267, 268, 305, 306 VE 307 ADALAR
PAFTA NO: 023C04A1C-023C04A4B

MEVCUT PLAN

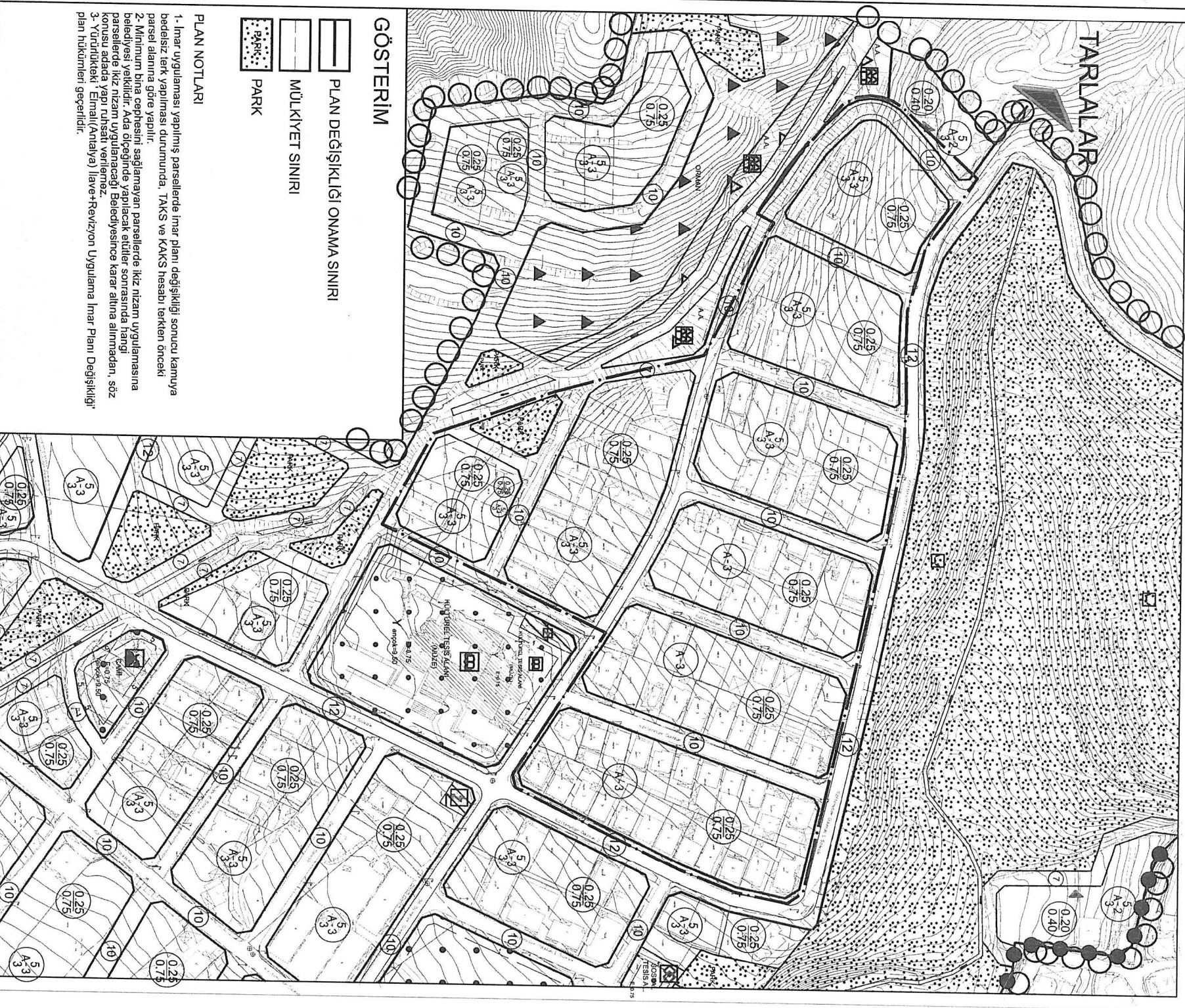


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



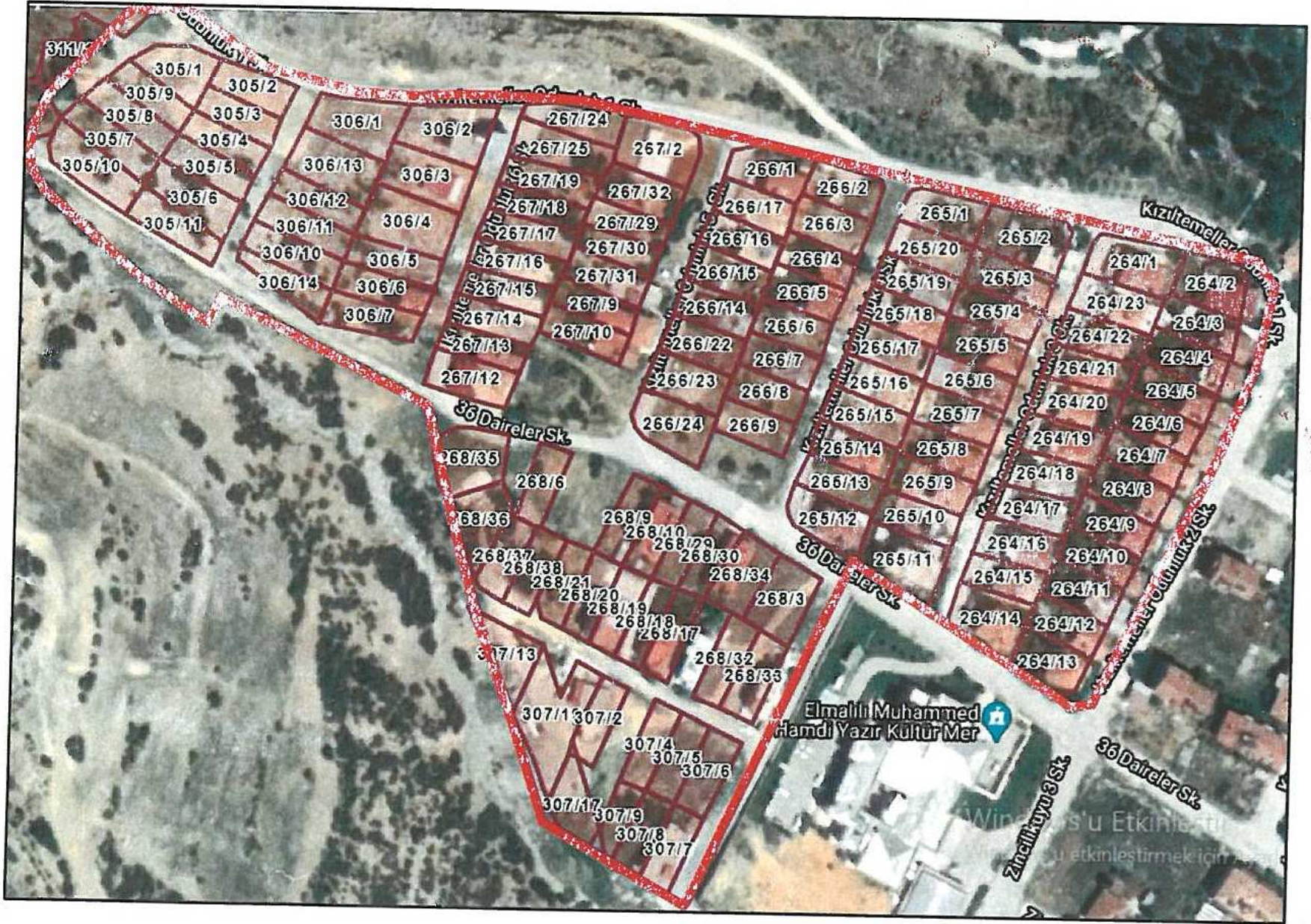
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- PARK

PLAN NOTLARI

- 1- İmar uygulaması yapılmış parsellerde İmar planı değişikliği sonucu kamuya bedelsiz terk yapılması durumunda, TAKS ve KAKS hesabı tekken önceki parsel alanına göre yapılır.
- 2- Minimum bina cephesini sağlayan parsellerde İktisadî uygulamaya belediyesi yetkilidir. Ada değişikliği yapılacak eşitler sonrasında hangi parsellerde İktisadî uygulamaya belediyesi yetkilidir karar altına alınmadan, söz konusu adada yapı ruhsatı verilmeyez.
- 3- Yürürlükteki 'Elmalı(Antalya) İlave+Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği' plan hükümleri geçerlidir.

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ KARYAĞDI MAHALLESİ
264, 265, 266, 267, 268, 305, 306 VE 307 NO.LU
İMAR ADALARINDA UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi sınırları içerisinde, 023C-04A-1C ve 023C-04A-4B no'lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır paftalar üzerinde yer alan 264, 265, 266, 267, 268, 305, 306 ve 307 no.lu yapı adalarını tamamen içine alan yaklaşık 60.000 m² yüz ölçümlü bölgeyi kapsamaktadır. Planlama alanı Elmalı'lı Muhammed Hamdi Yazır Kùltür Merkezi'nin kuzey ve batı kısmında kalmaktadır.



şekil 1. Planlama konusu alanı ve yakın çevresini gösterir uydu görüntüsü

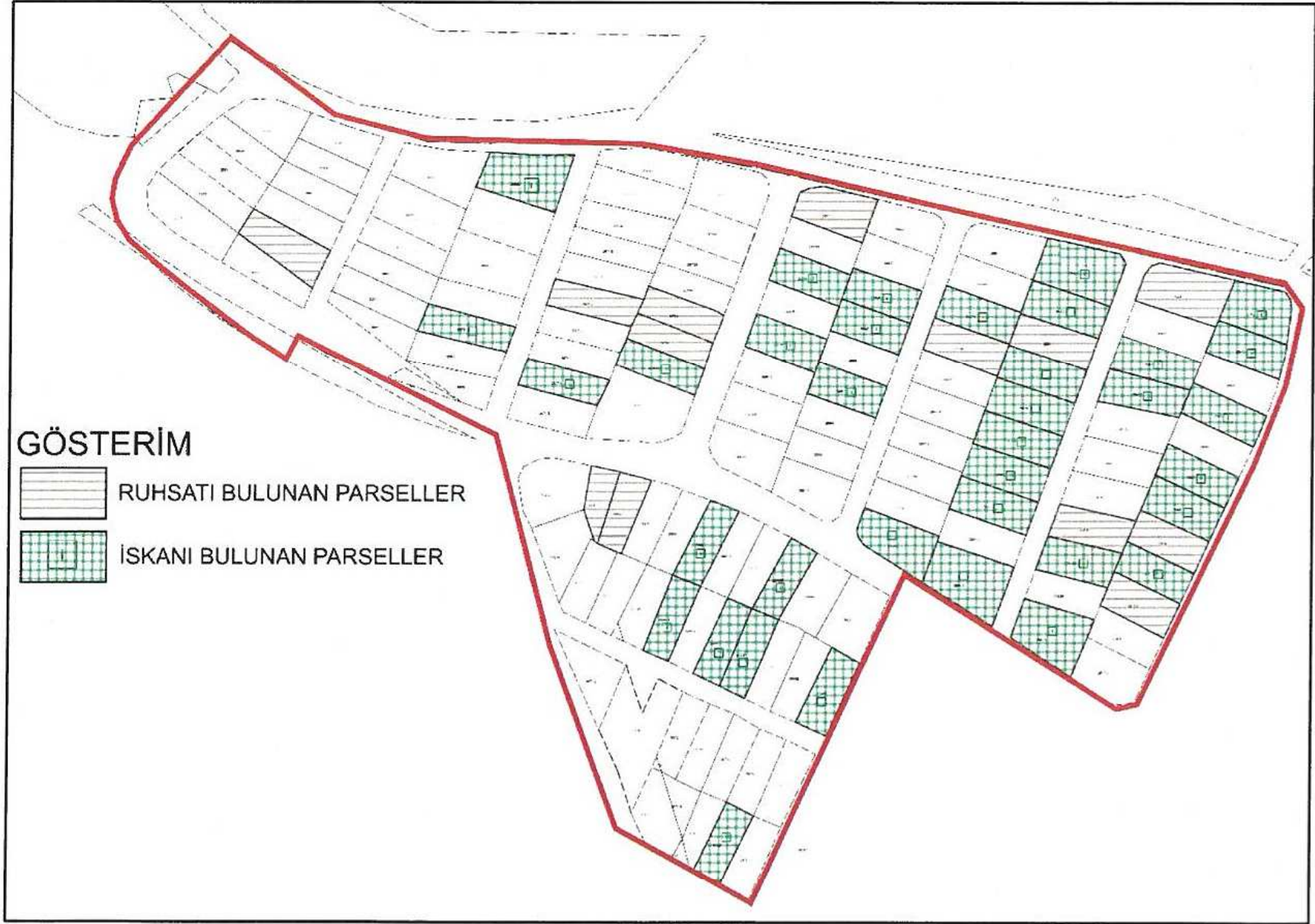
2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu adalarda imar uygulaması 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında büyük oranda tamamlanmış olup yaklaşık 141 adet parsel mevcuttur. Belediyeden alınan bilgiler doğrultusunda yapılan analiz çalışması sonucunda parsellerdeki yapıların 26 tanesi için yapı kullanma izin belgesi, 13 tanesi için de yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.





Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



Şekil 3. Ruhsat ve iskânî yapı analizi



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

OK

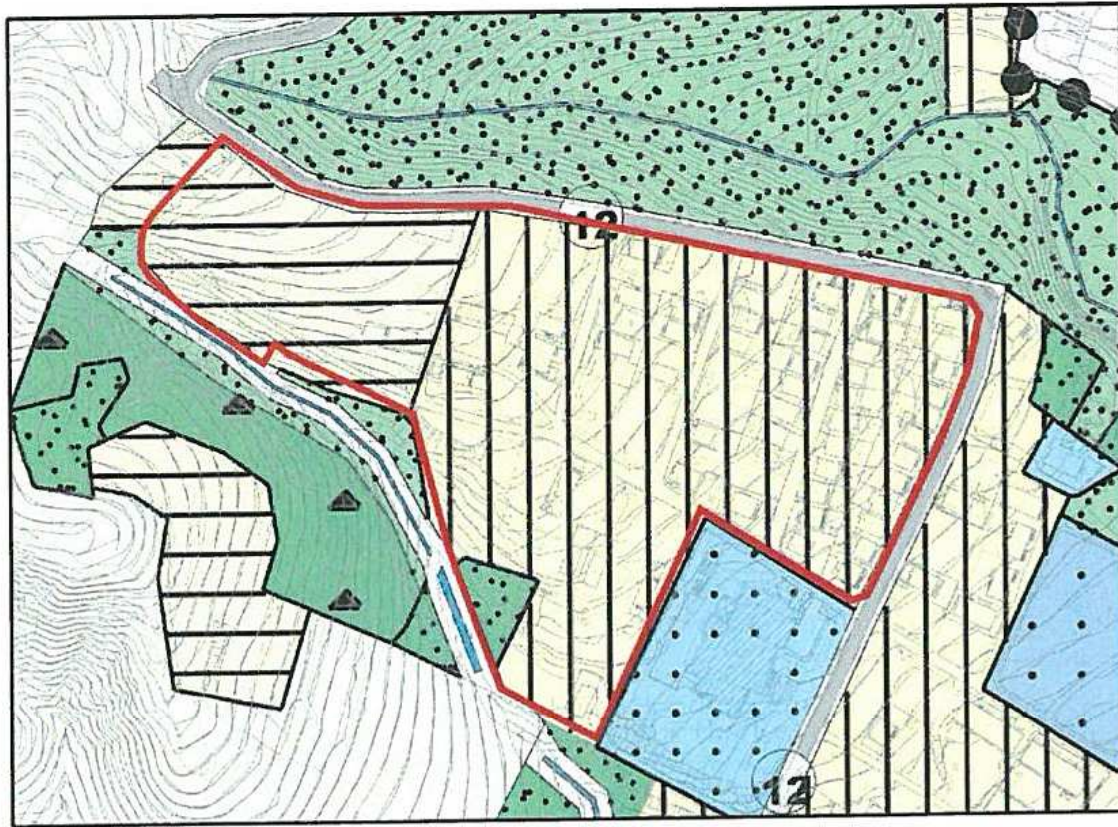
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel gelişme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2019 tarih ve 758 sayılı kararıyla onaylanan Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise düşük yoğunluklu meskûn konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planında taşınmazlar kısmen düşük yoğunluklu meskûn konut alanı ve kısmen düşük yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Plana göre alanın kuzey ve doğusundaki mevcut yol 12 m kesit genişliğinde trafik yolu olarak önerilmiştir. Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ise 12 m kesit genişliğine sahip trafik yolu ada formu oluşturacak şekilde 10 m genişliğinde yaya ve trafik yollarıyla desteklenmiştir. Konut alanı olarak planlı olan parsellerde yapılaşma koşulları ayırık nizam 3 kat, TAKS 0.25, KAKS 0.75 olarak belirlenmiştir.



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Öz



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında bulunan parsellerde revizyon öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yapı nizamı ikiz olarak belirlenmiş ve imar uygulamaları çok büyük oranda bu plana göre gerçekleştirilmiştir. Benzer şekilde alan içerisindeki ruhsatlı yapılaşmaların da büyük çoğunluğu ikiz nizam esasına göre gerçekleşmiştir. Bunun sonucu olarak parsel cepheleri kadastral durum haritasında da görüleceği üzere ortalama 10 m civarındadır. Aynı şekilde ruhsatlı olarak yapılaşan pek çok yapı komşu parselle bitişik şekilde ikiz nizam yapılaşma koşullarına uygun olarak parsel sınırına inşa edilmiş durumdadır. Halen yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda parsel ölçüler ve yapılaşma durumu analizi yapılmaksızın ikiz nizam olan yapılaşma biçimi ayırık nizama dönüştürülmüştür. İkiz nizamı ayırık nizama dönüştüren söz konusu değişiklik sonucunda ortalama 10 m olan parsel cepheleri ve 3 m olan yan bahçe yaklaşma mesafeleri dikkate alındığında parseller ayırık nizam yapılaşma koşullarına göre yapılaşamaz hale gelmiştir. Ayrıca plan genelinde önceki planda 7 m olarak belirlenen yaya yolları yapılaşma analizi ve fiili durum analizi yapılmadan doğrudan 10 metreye çıkarılmıştır. Plan değişikliğine konu yapı adalarının bulunduğu bölgede de benzer bir durum söz konusudur. Çoğunlukla kuzey güney istikametindeki yollarda yapılan bu düzenleme ruhsatlı olarak yapılaşmış pek çok yapının yol alanı içerisinde kalmasına sebep olmuş, ayrıca imar uygulamaları daha önceden tamamlanmış olan parsellerde inşaat alanı kaybına yol açmıştır.





Şekil 6. Revizyondan önceki uygulama imar planı

Sonuç olarak yapılan plan revizyonu ile, ikiz nizam esaslı yapılaşmış olan parsellerin ayırık nizamla dönüştürülmesi sonucunda yapılaşamaz hale gelmesi, yapılaşma analizi yapılmaksızın yol genişletilmesinden kaynaklı mevcut ruhsatlı yapıların yol alanı içerisinde kalması ve inşaat alanı kayıpları gibi mağduriyetler ortaya çıkmıştır. Önerilen plan değişikliğiyle bu mağduriyetlerin giderilmesi hedeflenmektedir.

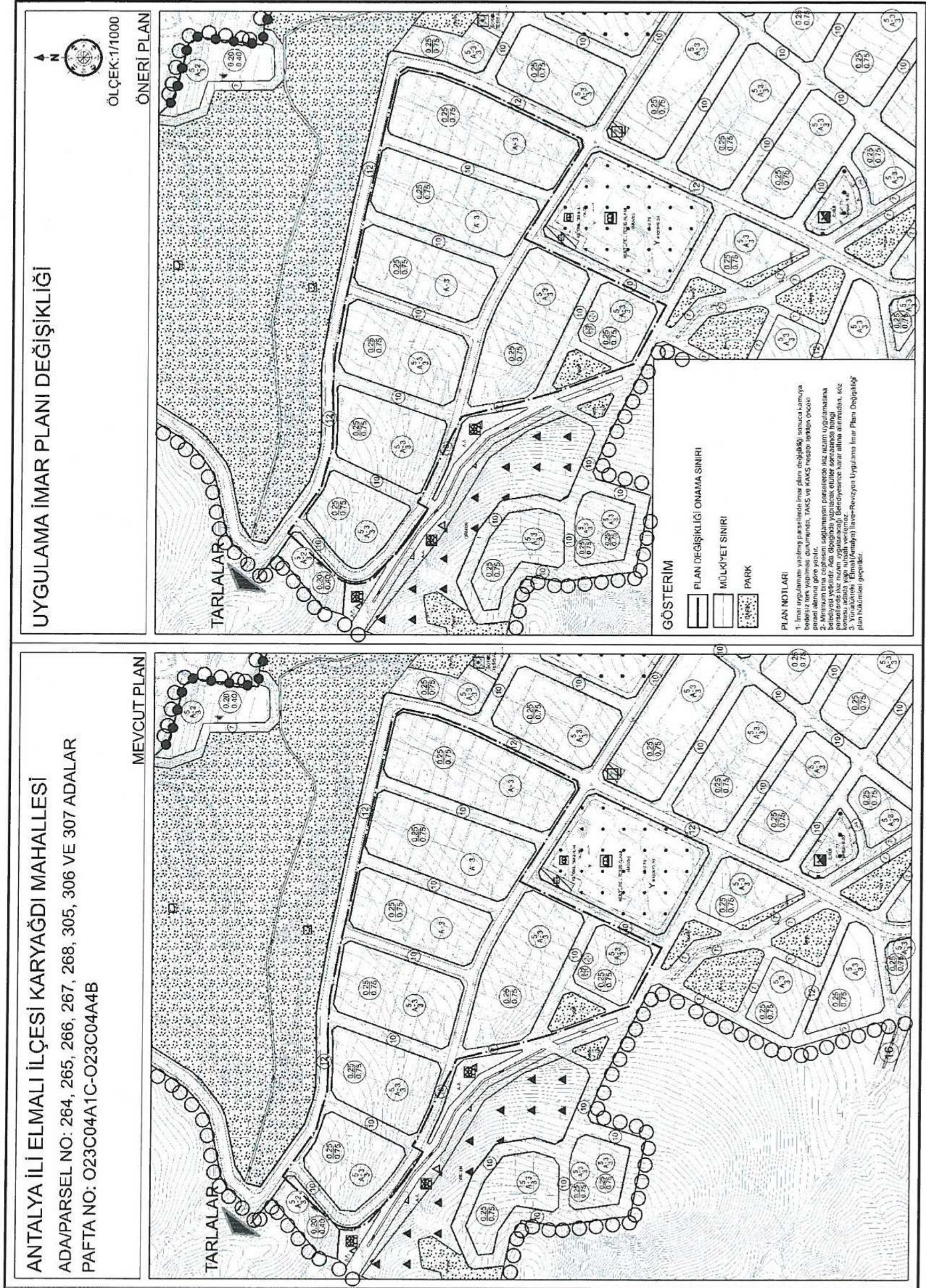
Teklif edilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde öncelikle eski planda 7 m iken, 10 metreye çıkarılan yollar mevcut yapılaşma durumu ve imar uygulamaları dikkate alınarak irdelenmiş, kazanılmış haklar doğrultusunda çözüm önerisi getirilmiştir. Bu kapsamda yol genişliğindeki 3 metrelik artış tüm parsellere eşit olarak dağıtılacak şekilde blok olarak doğu veya batı yönde kaydırılmış, bu işlem yapılırken mevcut yapılaşma durumu da dikkate alınmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda, genel olarak ikiz nizam esaslı imar uygulaması tamamlanmış ve yapılaşmalar da (kısmen aplikasyon sorunları olmakla birlikte) ikiz nizam göre gerçekleşmiş olmasına rağmen, bazı parseller cephe genişliği olarak ayırık nizam yapılaşmaya uygun büyüklüktedir. Bununla birlikte mevcut imar parsellerinin tevhit edilerek ayırık nizam yapılaşmaya uygun hale getirilmesi de fiilen mümkündür. Plan genelinde de ayırık nizam yapılaşma türü tercih edilmiştir. Ayırık nizam yapılaşma dört yönünün de açık olması nedeniyle bölge iklimine ve sosyolojik yapıya daha uygundur. İkiz nizam yapılaşmalarda bir



cephenin ortak olması mahremiyet vb. sorunlara yol açmakta, hava ve rüzgâr sirkülasyonunu da engellemektedir. Ancak pek çok parselin cephe açısından ayırık nizam yapılaşmaya uygun olmaması da fiili bir gerçekliktir. Bu nedenle bağlayıcı olması nedeniyle yapılaşma nizamının plan üzerinde ayırık nizamdan ikiz nizama dönüştürülmesi tercih edilmemiş yerine ayırık nizam ve ikiz nizam yapılaşma kararını parsellerin durumu, minimum bina cephesi vb. kriterlerle belediyece karar verilmesine yönelik plan hükmü getirilmesi daha uygun olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda oluşan mevcut ve öneri plan alan dağılımı ile eklenmesi teklif edilen plan notları aşağıdadır.





Şekil 6. Mevcut Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Dr. Oytun Eylem DOĞMUS

Yüksek Mimar

Ödemiş Mah. 4196 Mah. 4196

Y. 07-07 Mah. 4196

07-07 Mah. 4196

Tel: +90 242 142 02 57 Faks: +90 242 142 02 57