



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 77 ada 35 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 77 ada 35 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, ada bazında tekrar değerlendirilmek üzere belediyesine iade edilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Sıdika 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

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :05/11/2020

YILI:2020

NOSU :56

AYI: KASIM

MADDE :04/a

BİRLEŞİMİ :01

OTURUMU :01

KONU : İlçenin Yeni Mahalle 77 ada 35 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 AYDIN, Erhan DURKAN, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Hasan İYİLİKÇİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Kâmuran ÜNAL, Ömer DOĞAN, Durmuş ASLAN, Şükrü ERCAN, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle,

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Yeni Mahalle 77 ada 35 parsel nolu taşınmaz için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 05/11/2020 tarihinde saat 10.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

77 ada 35 parselin bulunduğu adada diğer parsellerin tamamı 0,25 taks, 1,25 kaks iken 77 ada 35 parselin emsal 1,00 kalması ve 0,25 taks, 1,25 kaks olarak belirlenmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının değişikliğinin onaylanmasına 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre oy birliği ile 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.


Halil ÖZTÜRK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

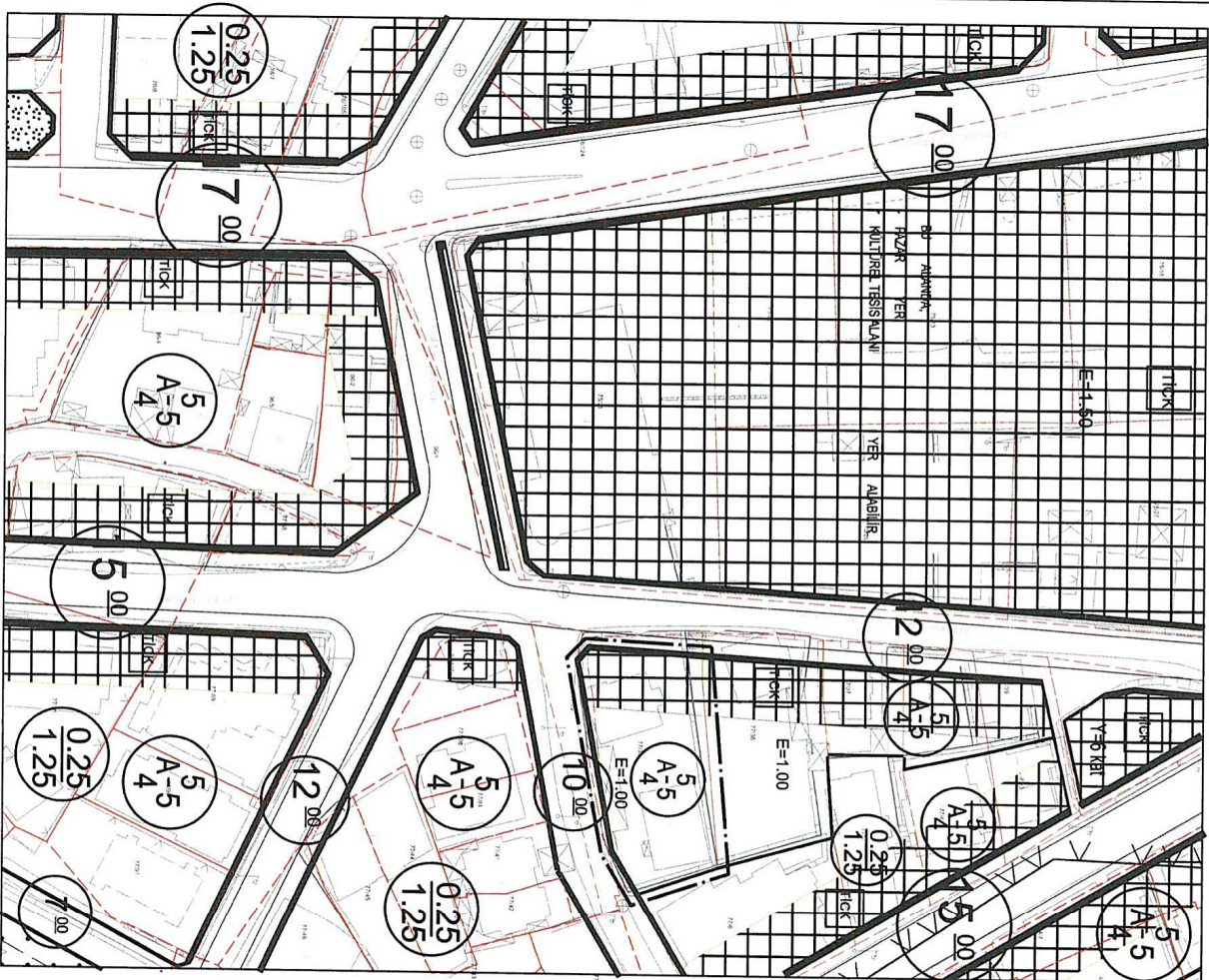

Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi


Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİ MAHALLE
ADA/PARSEL NO: 77 ADA 35 PARSEL

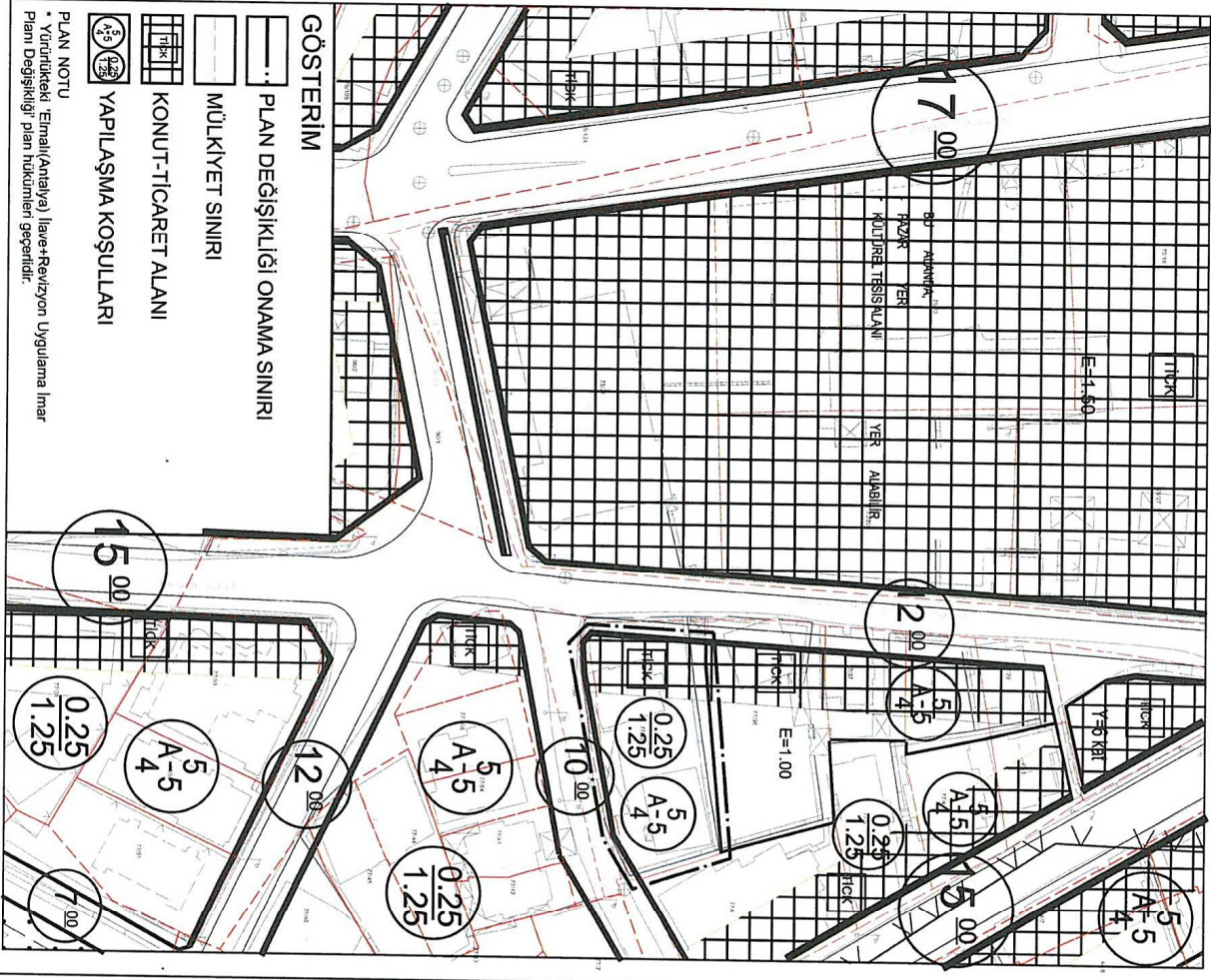
PAFTA NO: 023-C-04-A-3-A

MEVCUT PLAN

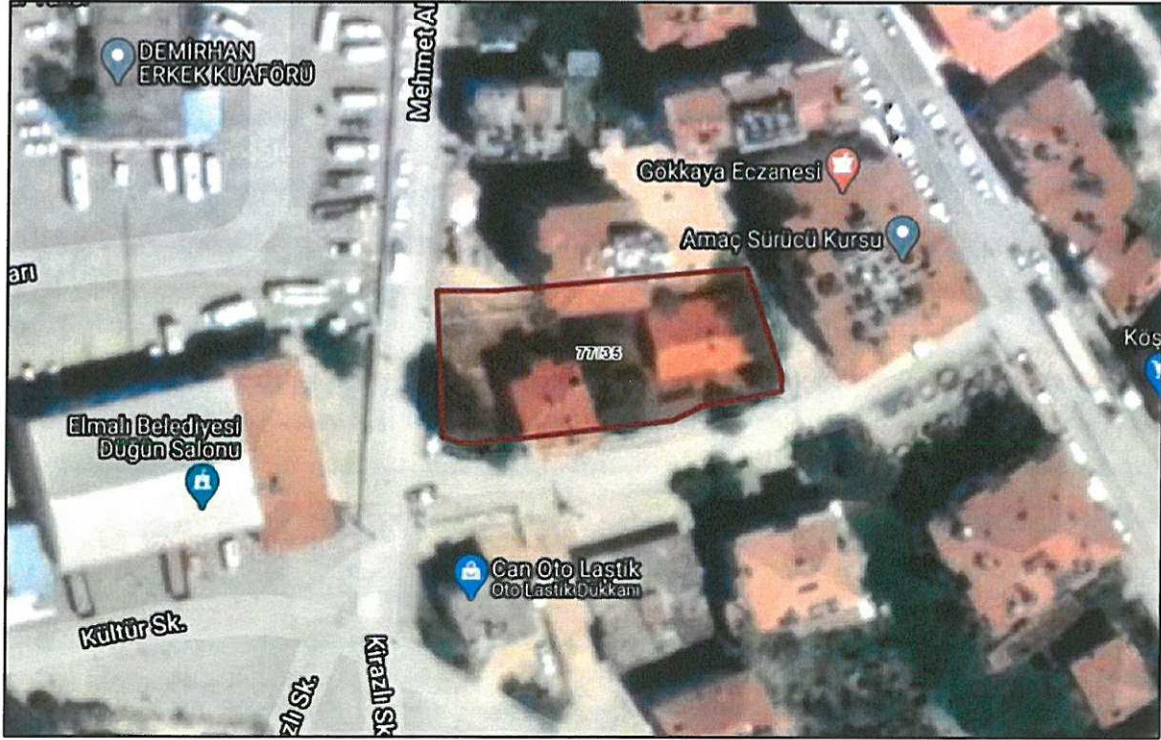


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN

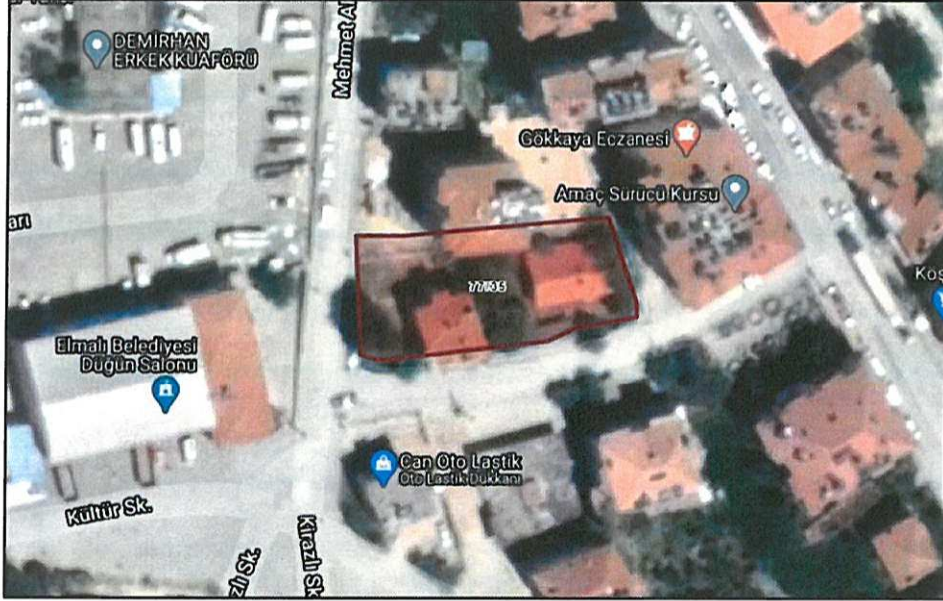


ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİ MAHALLE
77 ADA 35 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

Uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yeni Mahalle sınırları içerisinde, O23C-04A-3A no.lu 1/1000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 1.029 m² yüz ölçümlü 77 ada 35 parselin 945 m²'lik kısmını ve güneyindeki tescil harici alanın 62 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan yüzölçümü 1.007 m²'dir. Taşınmaz Elmalı Düğün Salonu ve otogarinin doğusunda yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu taşınmaz, tapuda, avlusunda kerpiç ahır ve samanlığı olan 3 katlı kargir ev vasfıyla tescilli olup içerisindeki yapılar ruhsatlıdır. Yürürlükteki imar planına göre imar uygulaması yapılması gerekmektedir.



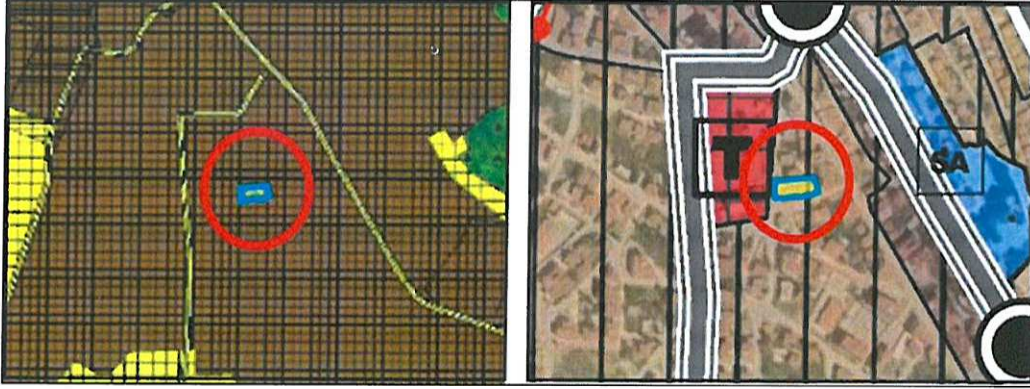
Şekil 2. Taşınmaz ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

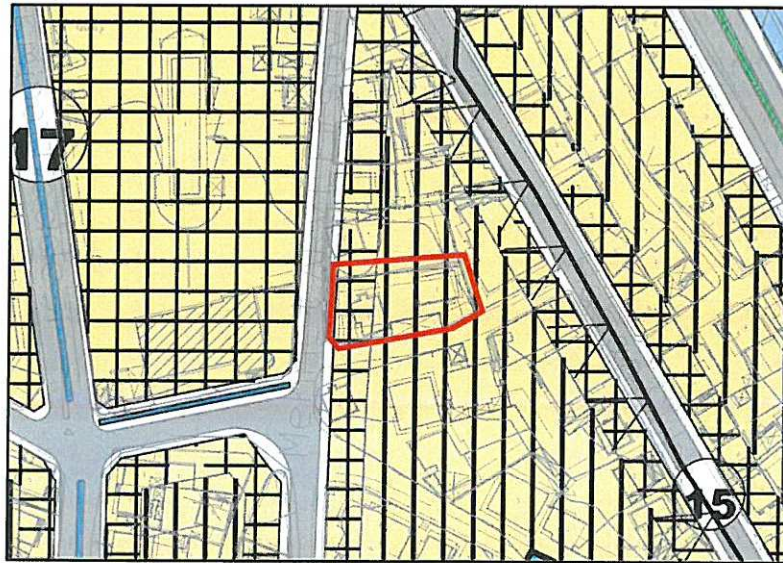
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmaz, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylı Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşme alanı; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2019 tarih ve 758 sayılı kararıyla onaylanan Elmalı İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise orta yoğunluklu meskûn konut alanı (151-300 kişi/ha) olarak planlıdır.



Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

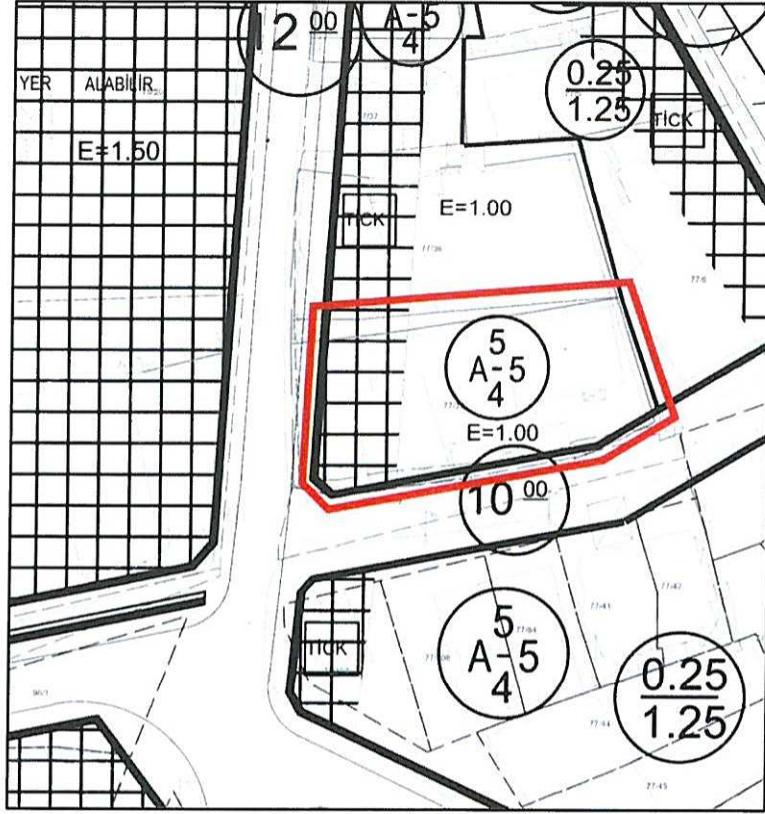
13.05.2016 tarih ve 567 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında orta yoğunluklu meskûn konut-ticaret alanı olarak planlı olan taşınmazın batısında 12 m kesit genişliğinde trafik yolu önerilmiştir. 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 12 m kesit genişliğine sahip trafik yolu ada formu oluşturacak şekilde 10 m genişliğinde yaya ve trafik yollarıyla desteklenmiştir. Ticaret ve Konut karma kullanım alanı olarak planlı olan parselde yapılaşma koşulları ayrıık nizam 5 kat, Emsal 1.00 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



İDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



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

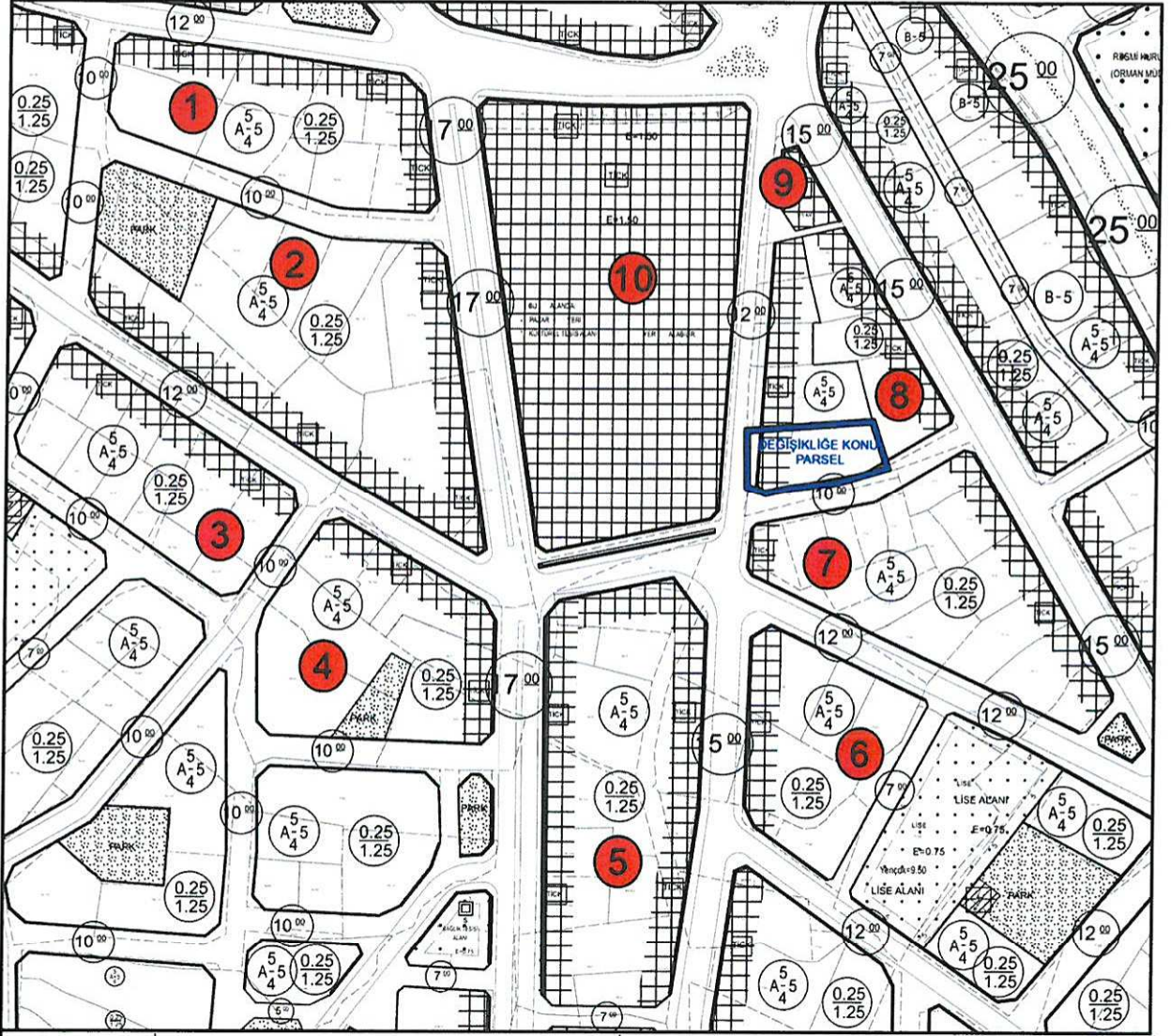
4. PLAN GEREKÇESİ VE PLANLAMA KARARLARI

Halen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde geçerli olan imar planlarında bölgede 3 kat, 4 kat, 5 kat gibi farklı kat adetleri; bitişik nizam, ikiz nizam, ayırık nizam gibi farklı yapı nizamları ve 0.75, 0.90, 1.20 ve 1.25 gibi farklı yapılaşma emsalleri öngörülmüştür. Elmalı Belediyesi'nce 2016 yılında revizyon nazım ve uygulama imar planı yapılmasının gerekçelerinden birisi de yürürlükteki plandaki bu tip tutarsızlıkların önüne geçilmesi, yapı nizamı, kat adedi ve yoğunluklarda standartın yakalanması olarak izah edilmektedir.

Bu ilke doğrultusunda revizyon öncesi ve sonrası plan, otogar alanını merkez alıp bu alanın doğu, batı ve güneyindeki plan kararları birlikte analiz edildiğinde yukarıda ifade edilen farklı emsal değerleri, farklı kat adetleri ve farklı yapı nizamları ile karşılaşılmaktadır. Nitekim plan değişikliğine konu taşınmaz revizyon öncesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat, 0.90 emsal olarak planlı iken, taşınmazın kuzeyindeki küçük bir bölgenin bitişik nizam 5 kat olarak, taşınmazın güneyinde yolun diğer cephesindeki taşınmazın ikiz nizam, 4 kat, 1.20 emsal, daha güneydeki aynı yoldan cephe alan taşınmazların ise ayırık nizam, 5 kat, 1.25 emsal olarak planlı olduğu görülmektedir. Benzer şekilde otogarın batısındaki yapı adalarında ise ayırık nizam, 3 kat, 0.75 emsal ve 5 kat, 1.25 emsal değerlerine rastlanmaktadır. Çok yakın mesafe içerisinde birbirinden çok farklı yapı nizamları, kat adetleri ve emsal değerlerinin



revizyon ile birlikte yapı nizamlarının tamamının ayırık nizam, kat adedinin 5 kat, emsal değerinin ise 1.25 olarak belirlendiği, revizyona gerekçe oluşturan uygulama farklılıklarının giderilmesi için çaba harcandığı görülmektedir.



NO	REVİZYON ÖNCESİ			REVİZYON SONRASI		
	YAPI NİZAM	KAT ADEDİ	YAPI EMSALİ	YAPI NİZAM	KAT ADEDİ	YAPI EMSALİ
1	Ayrık	4K-5K	1.00-1.25	Ayrık	5K	1.25
2	Ayrık	3K-5K	0.75-1.25	Ayrık	5K	1.25
3	Ayrık	3K-5K	0.75-1.25	Ayrık	5K	1.25
4	Ayrık	5K	1.25	Ayrık	5K	1.25
5	Ayrık	3K-5K	1.25	Ayrık	5K	1.25
6	Ayrık	3K-5K	0.75-1.25	Ayrık	5K	1.25
7	İkiz-Ayrık	3K-5K	0.90-1.20-1.25	Ayrık	5K	1.25
8	Ayrık	3K-4K	0.90-1.00	Ayrık	5K	1.00-1.25
9	Bitişik	5K	Emsal Belirtilmemiş	Ayrık	6K	2.40 (Yönetmeliğe Göre)
10	Terminal	7.50 m	0.50	Ayrık	Kat Belirtilmemiş	1.50

Şekil 7. Revizyon plan öncesi ve revizyon plan sonrası yapı nizamı, kat adedi ve emsal değerleri



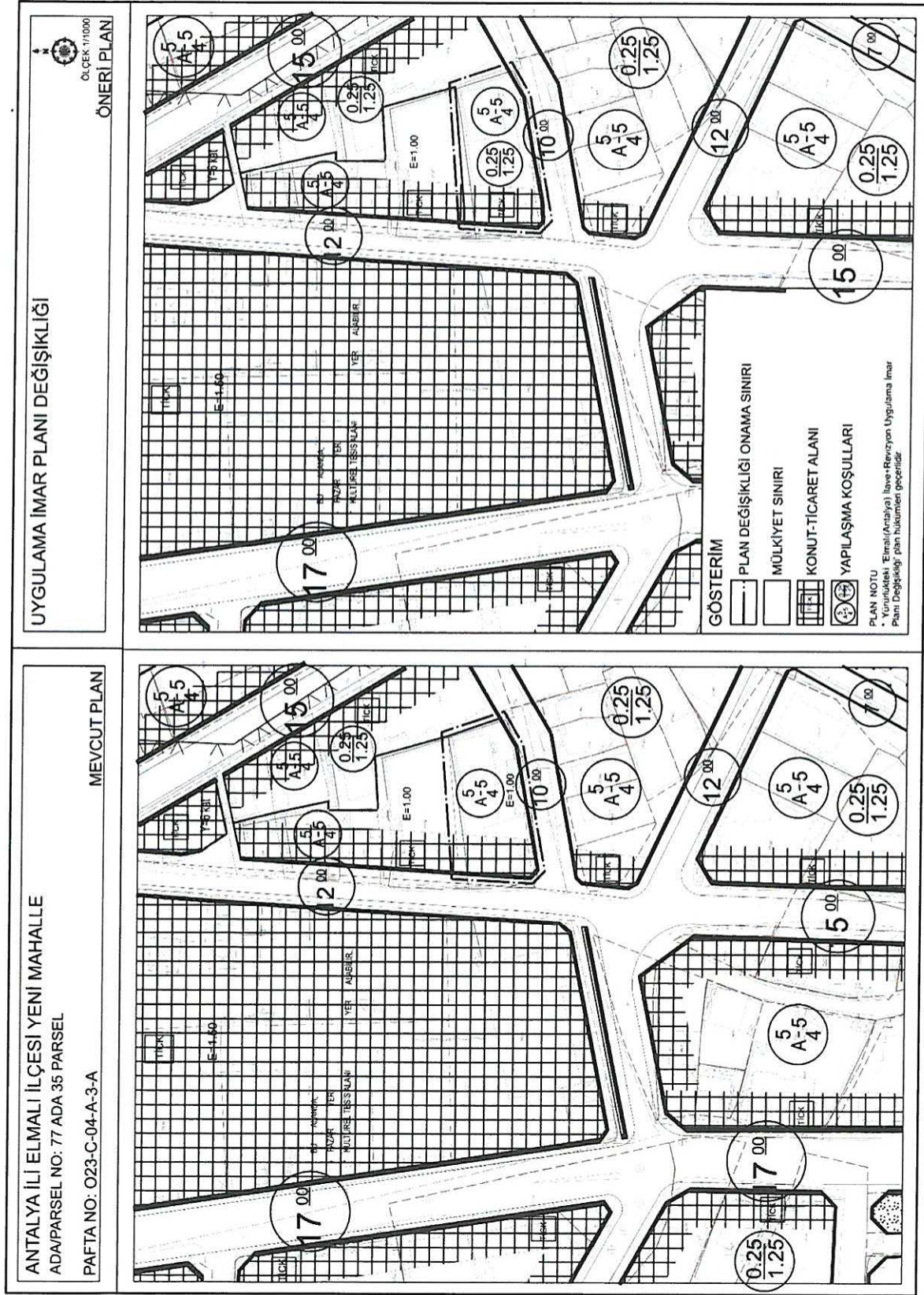
IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ

Plan revizyonu ile aynı bölgedeki diğer yapı adalarında yukarıda ifade edildiği şekilde plan bütünlüğünün sağlanmasına yönelik kararlar üretilmesine rağmen değişikliğe konu yapı adasında farklı emsal ve kat adedi uygulamasının devam ettirildiği görülmektedir. Bölgedeki plan kararları detaylandırılacak olursa; 2016 yılında onaylanan plan revizyonu ile plan değişikliğine konu taşınmazı da için alan yapı adası iki ayrı yapı adası haline getirilmiş, kuzeyde yaklaşık 433 m² yüz ölçümlü yeni bir ada oluşturulmuştur. Kuzeyde oluşturulan yeni yapı adasında TAKS, KAKS, değerleri ve yapılaşma nizamı verilmeden 6 kat olarak kat adedi belirlenmiştir. Bu durumda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre TAKS:0.40, KAKS:2.40 olarak uygulama yapılması mümkündür. Güneyde kalan diğer yapı adasında ise 5 kat olmak üzere batı cephede 1.00 emsal, doğu cephede 0.25 TAKS, 1.25 KAKS verildiği görülmektedir. Daha somut bir ifadeyle aynı bölgede 5 ve 6 kat olmak üzere iki farklı kat adedi ve 1.00. 1.25 ve 2.40 olmak üzere 3 farklı emsal değeri oluşturulmuştur.

Yapılan plan revizyonu sonrasında 77 ada 35 parselin yakın çevresini kapsayan bölgede yapı nizamı, kat adedi ve yapı emsallerinde bütünlük sağlanırken, sadece plan değişikliğine konu taşınmazın içinde bulunduğu yapı adasında farklı yapılaşma kararları verilmesi bu durumun bilinçli olarak değil, sehven yapılan bir hatadan kaynaklandığı izlenimini uyandırmaktadır. Değişikliğe konu taşınmazın çevresindeki tüm yapı adalarında TAKS ve KAKS değerleri verilirken, taşınmazın bulunduğu yapı adasının bir kısmında TAKS ve KAKS, diğer kısmında emsal değeri verilmesi de bu düşüncüyü desteklemektedir. Fiili durum hem revizyon gerekçelerine, hem de planlamada eşitlik ilkesine aykırıdır. Bu nedenle oluşan mağduriyetin giderilerek, plan bütünlüğünün sağlanması ve yakın çevredeki diğer yapı adalarıyla eşit haklarda yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Esasen ada bütününde bir düzenleme yapılarak bütünlük arz etmeyen plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmesine rağmen, mülkiyet hakları sebebiyle sadece 77 ada 35 parsel özelinde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Plan bütünlüğünü sağlamaya yönelik olarak ada bütününde düzenleme yapılması hususu belediyesinin takdirindedir.

Önerilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle, 77 ada 35 parsel için sehven 1.00 olarak belirlendiği düşünülen emsal, çevre plan kararları esas alınarak TAKS: 0.25, KAKS: 1.25 olarak yeniden düzenlenmiş ve kademe hattı çizgisi, yapılaşma değerlerine göre taşınmazın kuzey sınırından geçecek şekilde değiştirilmiştir. Ayrıca taşınmazın güneybatı köşesinde 10 ve 12 m genişliğindeki yolların kesişim noktasında komşu parseli giren yaklaşık 1.00 m² yüz ölçümlü çakışma yol köşe kırığında yapılan düzenleme ile giderilmiş, 77 ada 59 parselin mağduriyeti ortadan kaldırılmıştır.





Şekil 8. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



IDEAL ŞEHİRCİLİK HİZMETLERİ



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Elmalı Belediyesi
Mahalle :Yeni Mahalle
Ada/Parsel : 77 ada 35 parsel
Ölçek :1/1000 UİP

Elmalı Belediye Meclisi'nin 05.11.2020 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle, 77 ada 35 parselin yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “konut ve ticaret alanı” olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel Emsal=1.00, ayrık nizam 5 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan çekme mesafesi 4m olarak planlı olup plan değişikliği ile Taks=0.25, Emsal E=1.25, ayrık nizam 5 kat, ön bahçe mesafesi 5m, yan bahçe mesafesi 4m, olarak planlanmıştır. Parsel 1007 m²’dir.

Plan Açıklama raporunda parselin bulunduğu bölgede çevre adalarda emsalin 1.25 olduğu belirtilerek 77 ada 35 parsel için de Emsal 1.25 önerilmiştir.

77 ada 35 parselin bulunduğu adada parselin cephe aldığı 12 metrelik yola bakan ve plan değişikliğine konu parselin kuzeyinde yer alan parsellerde Emsal=1.00’dir.

7221 sayılı kanunun ek madde 8- “Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.” Hükmü yer almaktadır.