



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parsellerin tevhit edilerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parsellerin tevhit edilerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı

  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi  
Toplantıya Katılmadı.

  
Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

T.C.  
ELMALI İLÇESİ  
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :07/01/2022

YILI:2022

NOSU :05

AYI: OCAK

MADDE :06/a

KONU : İlçenin Karyagdı Mahallesi 779 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 İYİLİKÇİ, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Erhan DURKAN, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Ömer DOĞAN, Hasan AYDIN, Kâmuran ÜNAL, Hüseyin ERDEMÇİ, Fatih EKİCİ, Yasemin AY, Muhammet KEMENÇE' nin iştirakleriyle, (Üyeler Durmuş ASLAN, Şükrü GÜLER Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden. Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Karyagdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 07/01/2022 tarihinde saat 14.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Karyagdı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 779 ada 3 nolu parsel ticaret+konut, 4 nolu parsel ise konut vasfında olduğundan dolayı. plan tadilatına plan notu eklenerek tevhit edilmesi, her iki parselinde ticaret+konut olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına 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

Ömer DOĞAN  
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ  
Meclis Tutanak Katibi

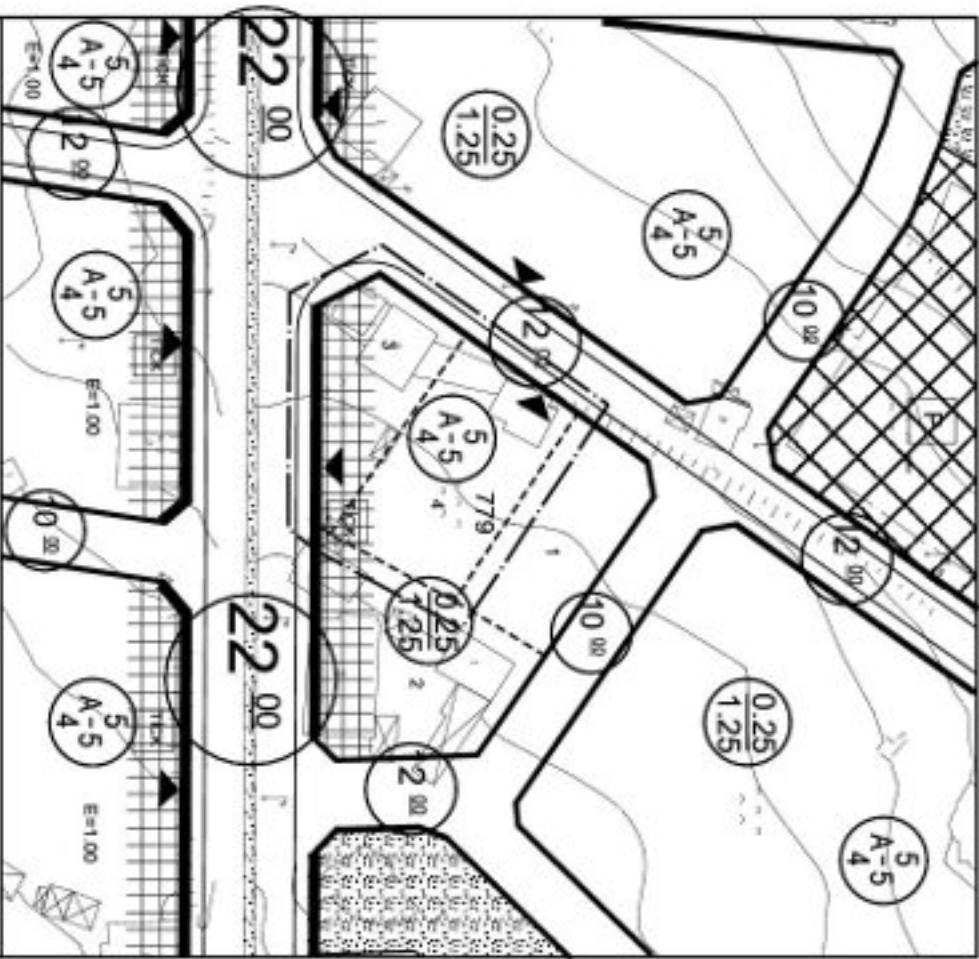
# ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR - ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : KARYAĞDI MAHALLESİ

ADAPARSEL NO: 779 ADA 3 VE 4 PARSELLER

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

MEVCUT PLAN



## GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

TİCARET - KONUT ALANLARI

KONUT ALANI

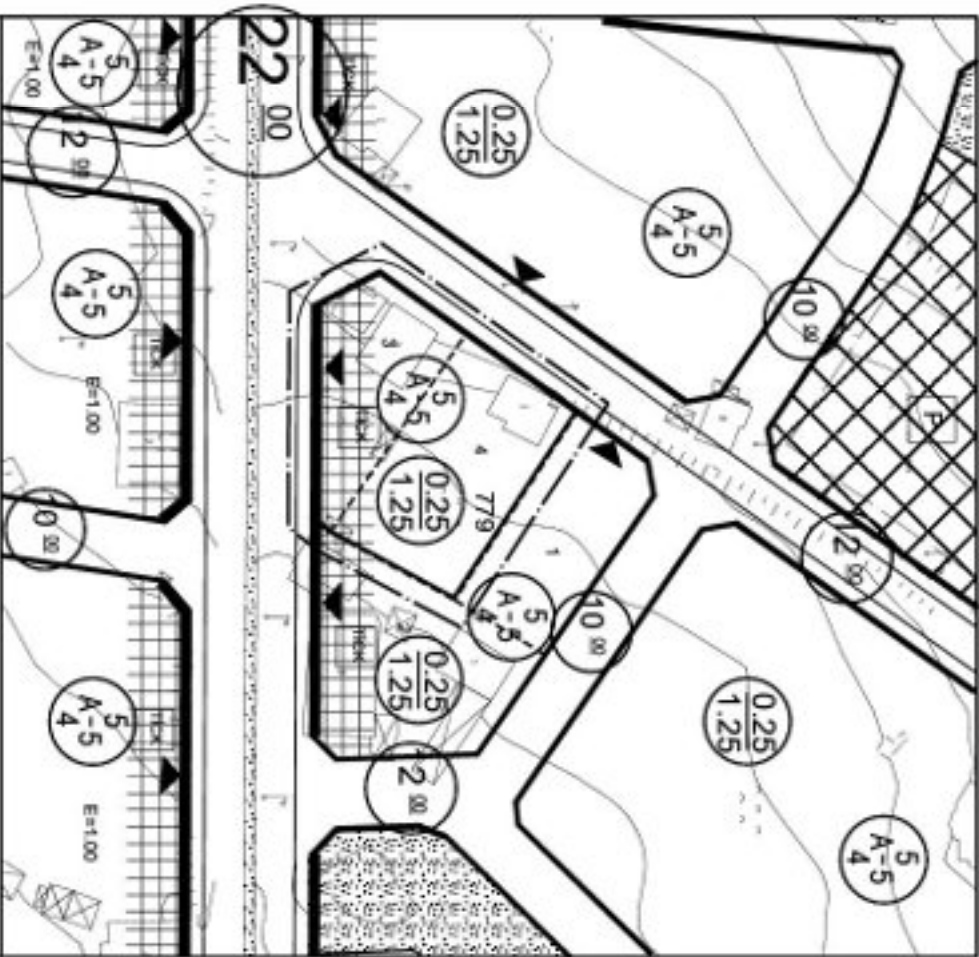
## PLAN NOTU:

\*Planlama Alanındaki Parseller Tevfi Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ONERİ PLAN



## GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

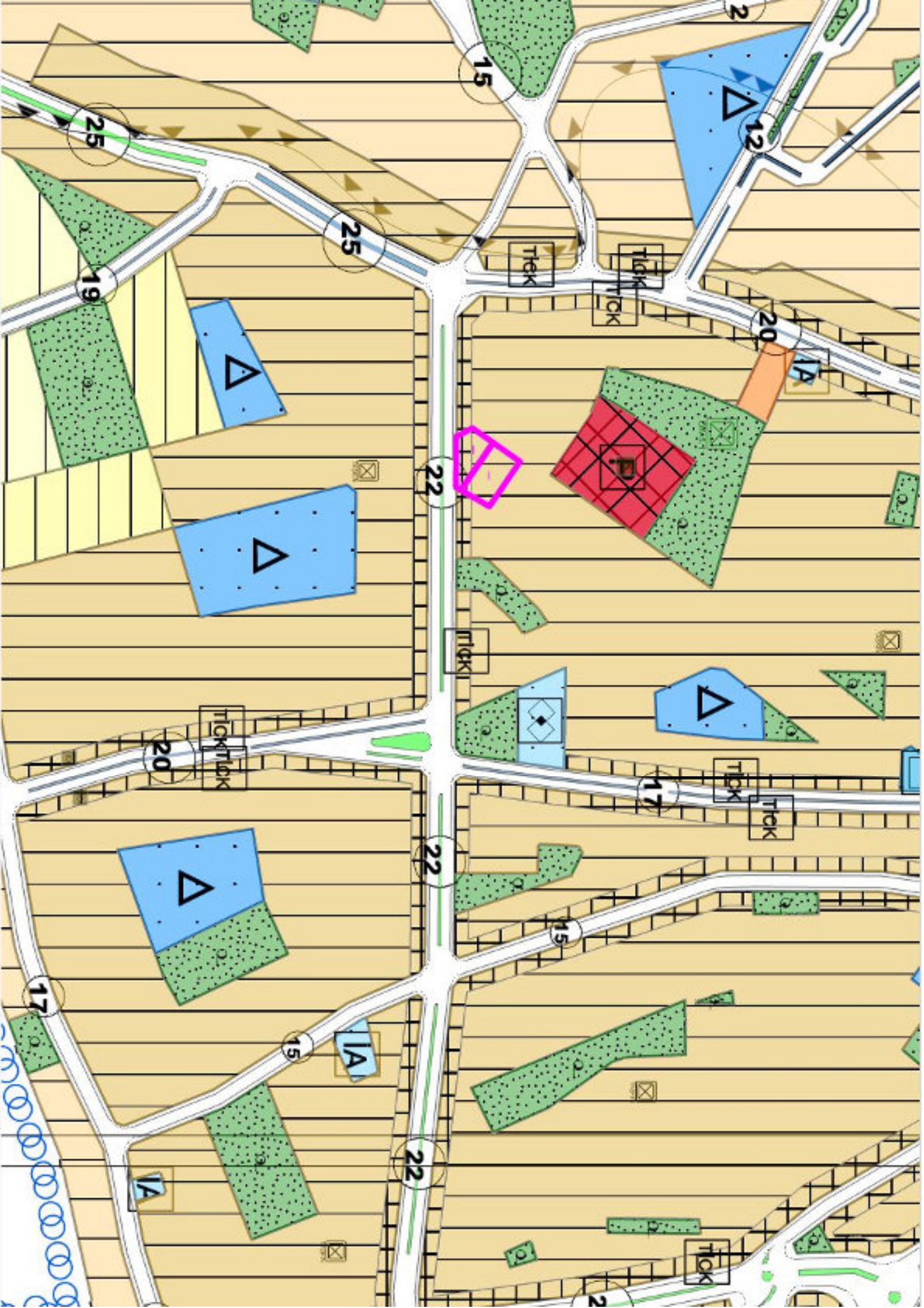
ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

TİCARET - KONUT ALANLARI

KONUT ALANI







**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ**  
**KARYAĞDI MAHALLESİ**  
**779 ADA 3 ve 4 PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya ili , (Büyükşehir) , Elmalı Belediyesi, Karyağdı Mahallesi sınırları içinde 779 ada 3 ve 4 Parsel numaralı, O25-c-04-a-3-a numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren toplamda 1980.06 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydü Fotoğrafi

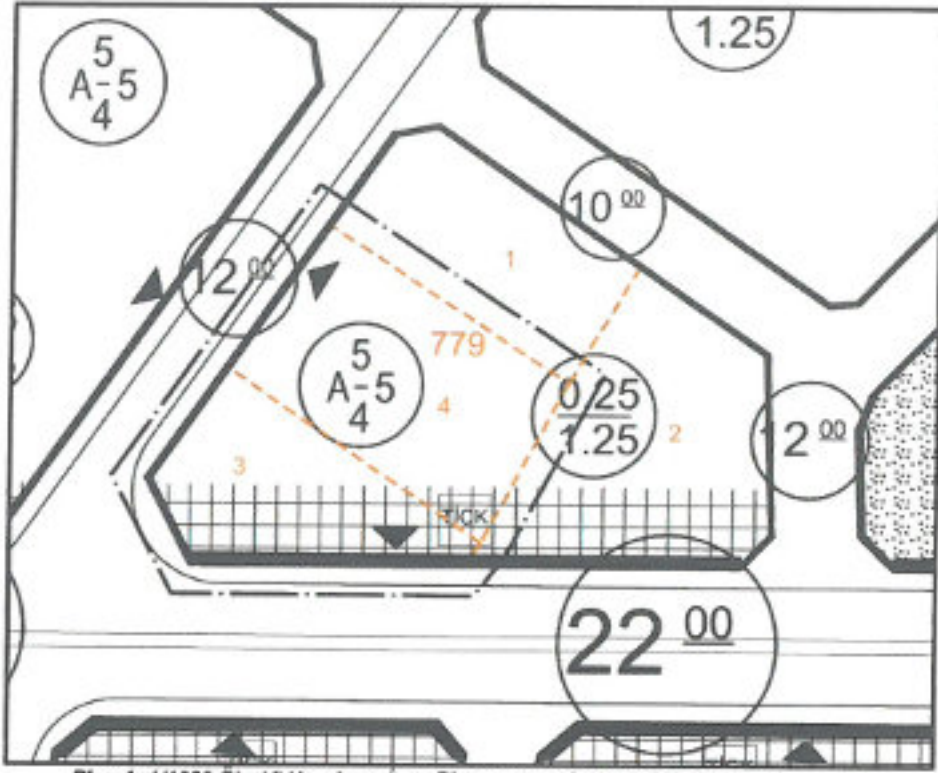
**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlamaya konu 779 ada 3 parsel Elmalı Merkez yerleşiminin güneyinde Ünal Özgödek Caddesi ve Finike Caddesi arasındaki doğu-batı yönlü 22 metre genişliğindeki Yeni Fethiye Caddesine cephe konumdadır. 779 ada 4 parsel ise 12 metre genişliğindeki yola cephe , 3 numaralı parselin kuzey bitişiğindedir.

779 ada 3 parsel , TİCK (Ticaret – Konut Alanı) kullanım hakkı bulunan Ayrık Nizam 5 katlı (A-5) ön bahçe 5 metre, yan bahçeler 4 metre olarak tanımlı imar parselidir.

779 ada 4 parsel Konut kullanımında Ayrık Nizam 5 katlı (A-5) ön bahçe 5 metre, yan bahçeler 4 metre olarak tanımlı imar parselidir.

4 nolu parselin bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TİCK tarama alanında kalmakla birlikte , imar uygulamasında 4 parsel 22 m'lik yoldan yaklaşık 3 m uzakta kalmakta olduğundan ve bu yola cephe sayılmadığından , parselin tamamının konut olarak kullanımı söz konusu olmaktadır. (Plan 1)



Plan 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve parselasyon görüntüsü

Bu durumda aynı kişiye ait iki bitişik parsel tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

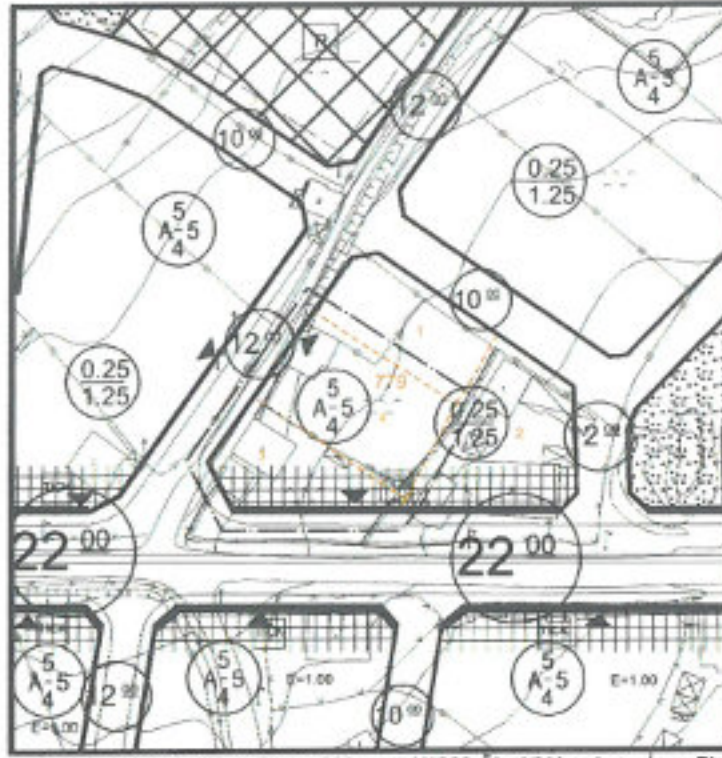
Ortaya çıkan bu fiili durum arsa sahibinin ve kullanacak olan konut sahiplerinin bina yapım ve kullanım (enerji verimliliği, ayrı sistemlerde oluşturulacak bina donatıları v.b.) maliyetlerini arttırdığı gibi iki farklı yapı için farklı işlemler ve ruhsatlar yürütülmesi bakımından da uygulamada zorluklar ve mağduriyetler yaşanacaktır.

Söz konusu durumun ve mağduriyetin giderilmesi ve ayrıca hızla gelişen ve büyüyen bu bölgede ticaret faaliyetlerinin planlı ve düzenli gerçekleştirilmesi için nitelikli alanları doğuracak uygun plan kararlarının üretilmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yapılması gereği doğmuştur.

Söz konusu parsellerin güneyinden geçen taşıt yolu, ulaşım ve yaya sirkülasyonunun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan Pazar alanı sebebi ile bölgede yaya sirkülasyonu oldukça fazladır. Elmalı için önemli iki ulaşım bağlantısını birbirine bağlayan doğu-batı bağlantılı bu akstaki ulaşım potansiyeli nedeni ile yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bu alanda nitelikli ticaret alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu nedenle bölgedeki ticari faaliyetlerin gerçekleşmesi, bölgedeki ticaret alanı ihtiyacının karşılanması amacı ile ayırık nizam yapılaşma sağlanacak parsellerin aynı kişiye ait olması nedeniyle mevcut plan kararları doğrultusunda aynı kişiye ait ruhsat izin ve diğer işlemlerinin tamamen farklı yürütüleceği iki farklı yapı ortaya çıkacağından, bu mağduriyetin ve kaynak israfının önlenmesi amacı ile Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi, 779 ada 3 ve 4 Parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.





Plan 2: Planlama Alanı Çevresi Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Her iki parsel mülkiyetinin de aynı kişiye olması nedeniyle , 779 ada 3 ve 4 Parseller birleşerek nitelikli büyüklükte , Ticaret-Konut kullanım hakkına sahip olmak istemektedirler.

Yapılacak olan düzenleme ile parsellerin tevhit edilerek tamamında Ticaret-Konut Alanı (TICK) kullanım kararı getirildiği ,etraftaki mevcut kullanım durumuna uygun planlı büyüme ve gelişmeyi sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu parseller Antalya Elmalı Belediyesi , Karyağdı Mahallesiinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 779 ada 3 nolu parsel 823.48 m<sup>2</sup>, 4 nolu parsel 1156.58 m<sup>2</sup> dir. Bu durumda toplamda 1980.06 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

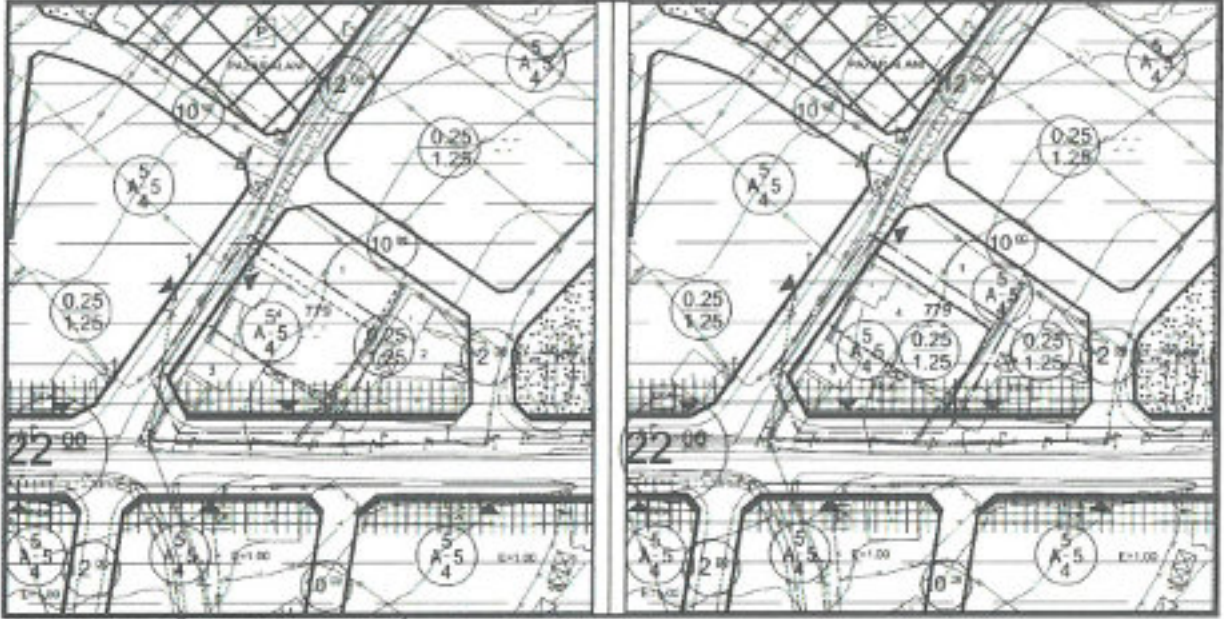
Antalya ili, Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi, 779 ada 3 ve 4 Parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Elmalı Belediyesi, Karyağdı Mahallesi 779 Ada 3 ve 4 Parsellerin tevhit edilerek, parsellerin tamamında Ticaret-Konut kullanımı (TİCK) plan kararının getirildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



Plan 3: Mevcut – Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

#### PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

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

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK  
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** :Karyağdı Mahallesi  
**Ölçek** :1/1000

Elmalı Belediye Meclisi'nin 07.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parsellerin tevhit edilmelerine hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu alan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında 779 ada 3 parsel Ticaret+Konut 4 parsel ise Konut Alanında kalmaktadır.

Plan değişikliği ile imar planda fonksiyonu farklı iki parselin tevhit edilmesi ile parsellerin tamamında Ticaret+Konut fonksiyonundan yararlanması sağlanmaktadır.

Plan raporunda plan değişikliğinin amacının konu 779 ada 3 ve 4 parsel aynı kişinin mülkiyetinde olması nedeniyle mevcut plan kararları doğrultusunda aynı kişiye ait ruhsat izin ve diğer işlemlerin tamamen farklı yürütüleceği iki farklı yapı ortaya çıkacağından mağduriyetin ve kaynak israfının önlenmesi olduğundan bahsedilmiştir.

Plan değişikliğinin olumlu değerlendirilmesi halinde; 20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna tabii olduğu değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.14.02.2022

Merve BERKMEN  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.

