




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.12.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ/TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle sınırları içerisinde 77 adada düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle sınırları içerisinde 77 adada düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, plan değişiklik onama sınırının 77 adanın tamamını kapsayacak şekilde düzenlenmesi koşuluyla değiştirilerek 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


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :02/12/2021

YILI:2021

NOSU :58

AYI: ARALIK

MADDE :03/b

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

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen İlçenin Yeni Mahalle 77 ada için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 02/12/2021 tarihinde saat 14.00' daki oturumunda gündeme gelmiş olup,Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Yeni Mahalle 77 ada için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi incelenerek, Elmalı Belediye Meclisince 05/11/2020 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07/12/2020 tarihli toplantısında imar komisyonuna havale edilerek, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından parsel ölçeğinde değil, ada bütünlüğünde değerlendirilmek üzere Elmalı Belediyesine iade edilmiş olan tadilat ile ilgili olarak plan bütünlüğünün ve diğer yapı adalarıyla eşit haklarda yapılaşma sağlanabilmesi amacıyla (77 ada 35,36,37,38,38 parsellerinde 0,25 taks,1,25 kaks olarak belirlenmesi) 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

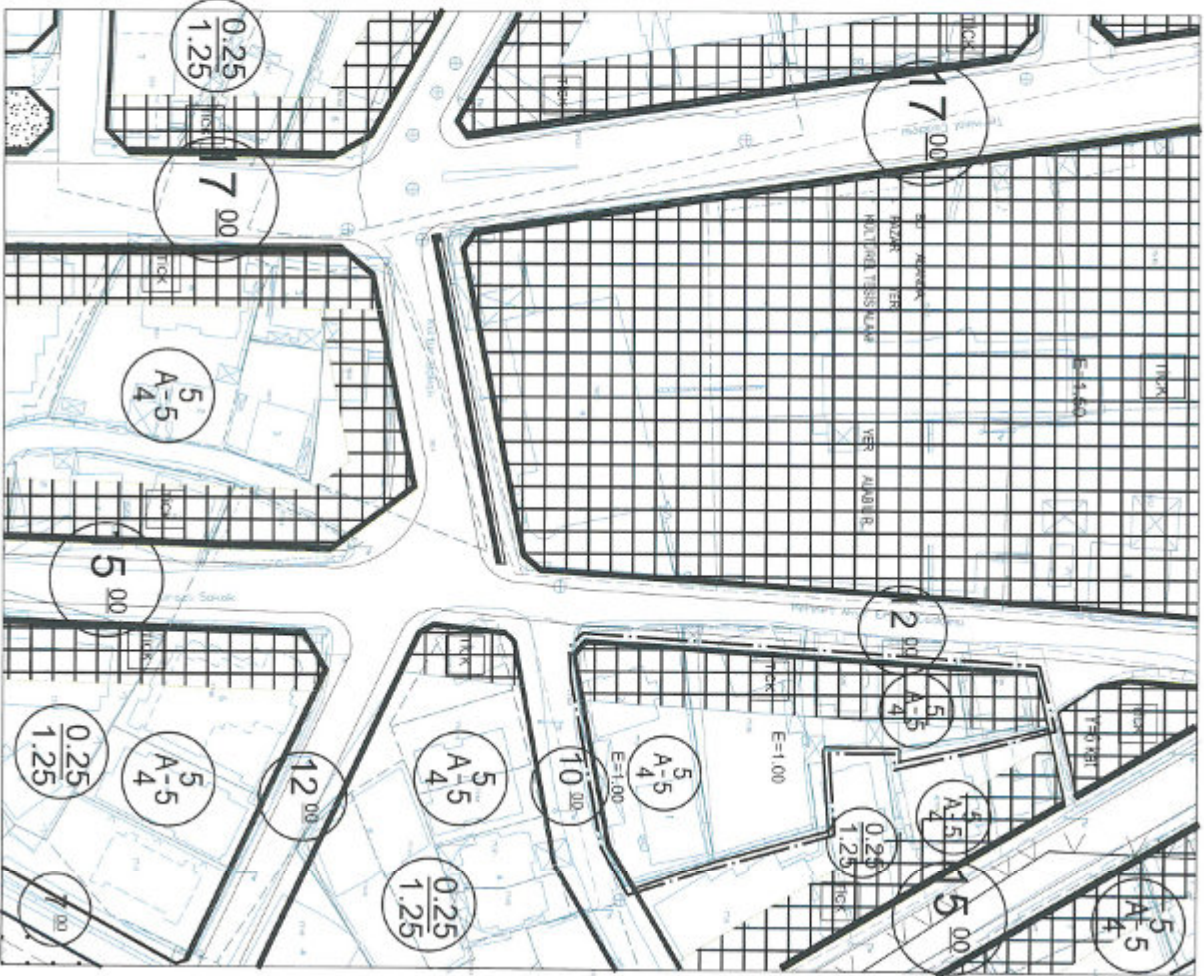
Şükrü GÜLER
Meclis Tutanak Katibi

Fatih EKİCİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ
ADAPARSEL NO: 77 ADA 35, 36, 37, 38 VE 39 PARSELLER

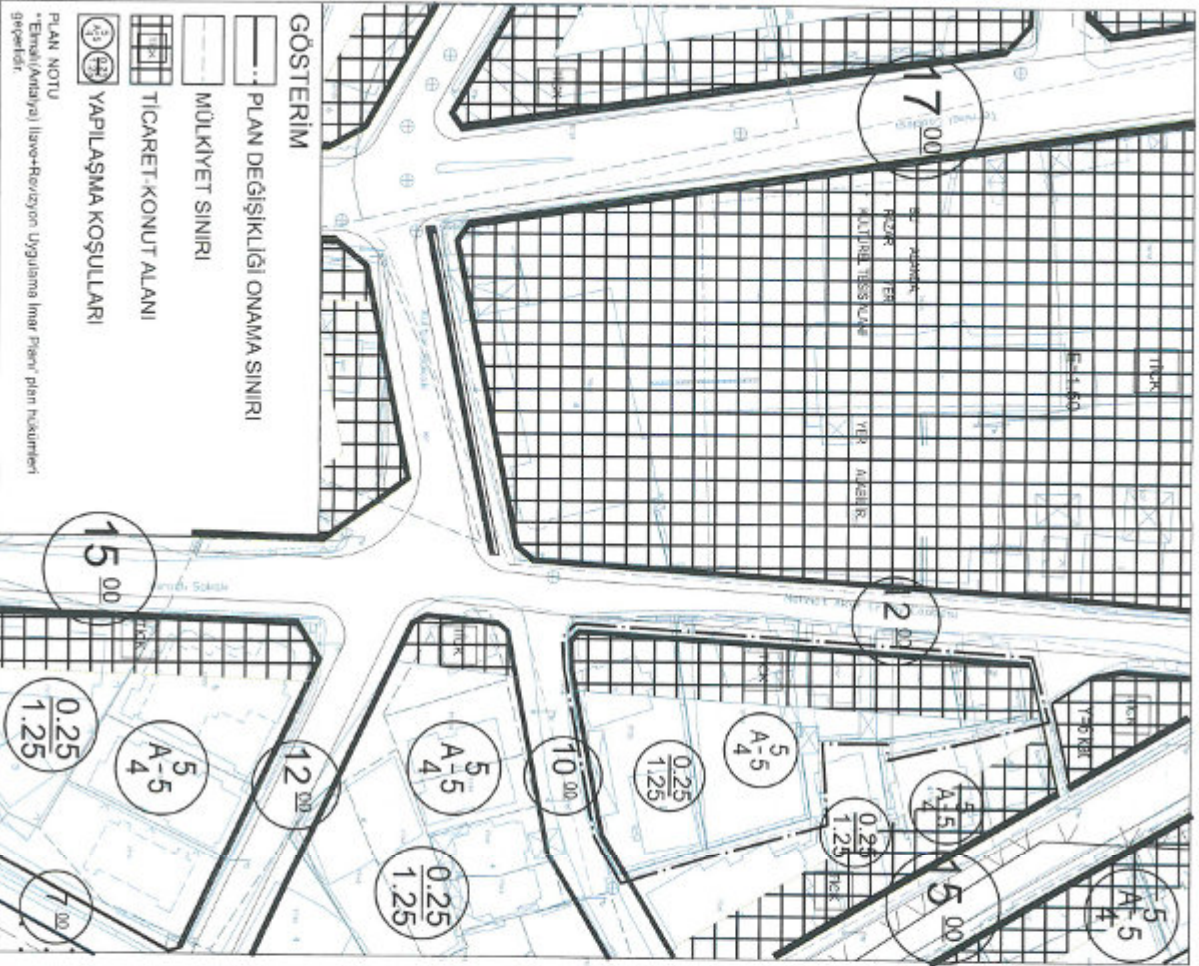
PAFTA NO: 023-c-04-a-3-a

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ ELMALI İLÇESİ YENİMAHALLE MAHALLESİ
77 ADA 35, 36, 37, 38 VE 39 PARSELLER 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANITIMI

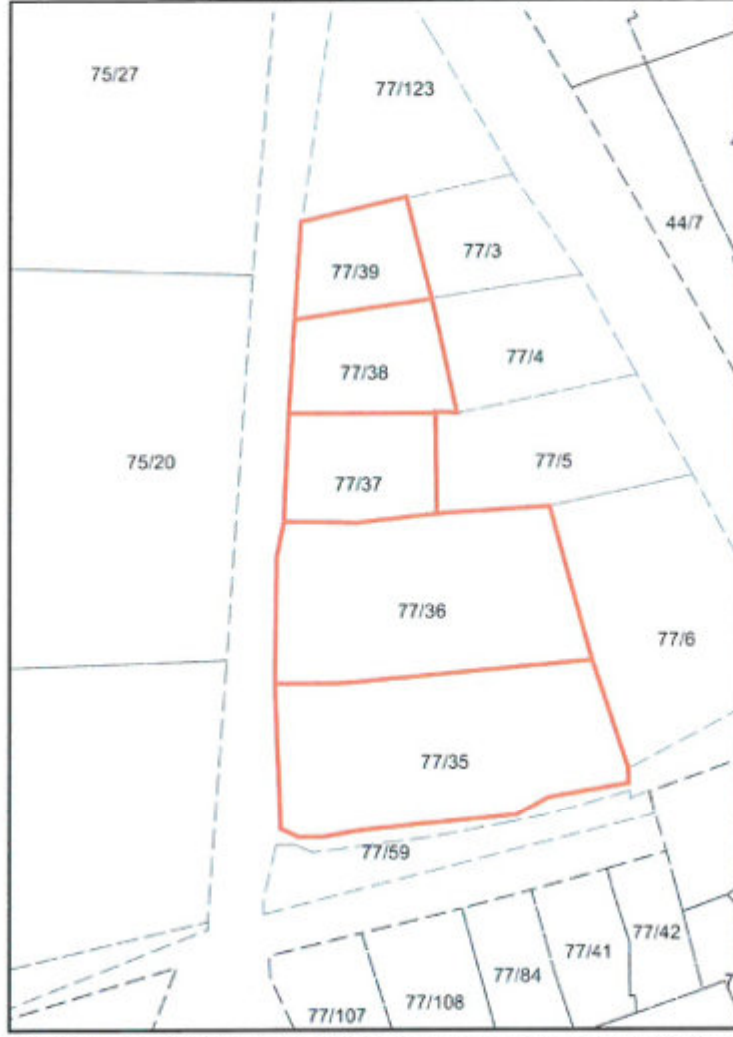
1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya İli, Elmalı İlçesi, Yenimahalle Mahallesi sınırları içerisinde, O23-c-04-a-3-a no.lu 1/1.000 ölçekli hâlihazır pafta üzerinde yer alan 77 ada 35, 36, 37, 38 ve 39 parsel numaralı taşınmazlar ile güneydeki kadastral yol boşluğunun bir kısmını kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan 2.587 m²'dir. Planlama alanı, Elmalı Düğün Salonu ve otoparkının doğusunda yer almaktadır.



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

2. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

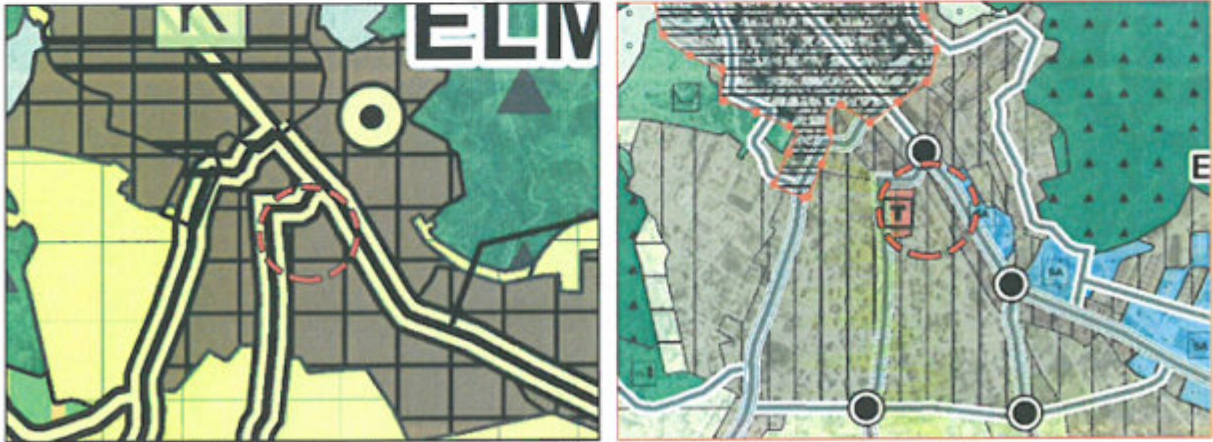
Uygulama imar planı değişikliği teklifine konu taşınmazlar ticaret-konut alanı olarak planlı olmakla birlikte imar uygulamaları henüz yapılmamıştır. Tapuda 77 ada 39 parsel "bir katlı kargir ev", 38 parsel ile 36 parsel "arsa", 37 parsel "altında bir deposu olan üç katlı kargir bina ve arsası" ve 35 parsel ise "avlusunda kerpiç ahır ve samanlığı olan 3 katlı kargir ev" vasfındadır. Yürürlükteki imar planına uyarınca imar uygulamasının tamamlanması gerekmektedir.



Şekil 2. Taşınmazlar ve çevresinin mülkiyet sınırlarını gösterir kroki

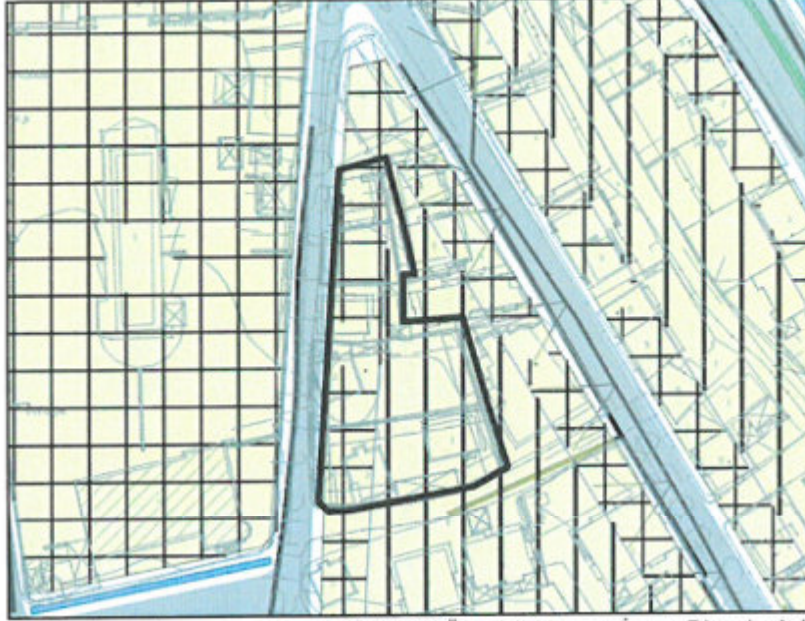
3. ONAYLI PLAN KARARLARI

Taşınmazlar, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kentsel yerleşik alan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce 09.12.2019 tarihinde onaylanan Antalya İli Elmalı İlçesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu meskûn konut alanı (151-300 kişi/ha) olarak tanımlanmıştır.

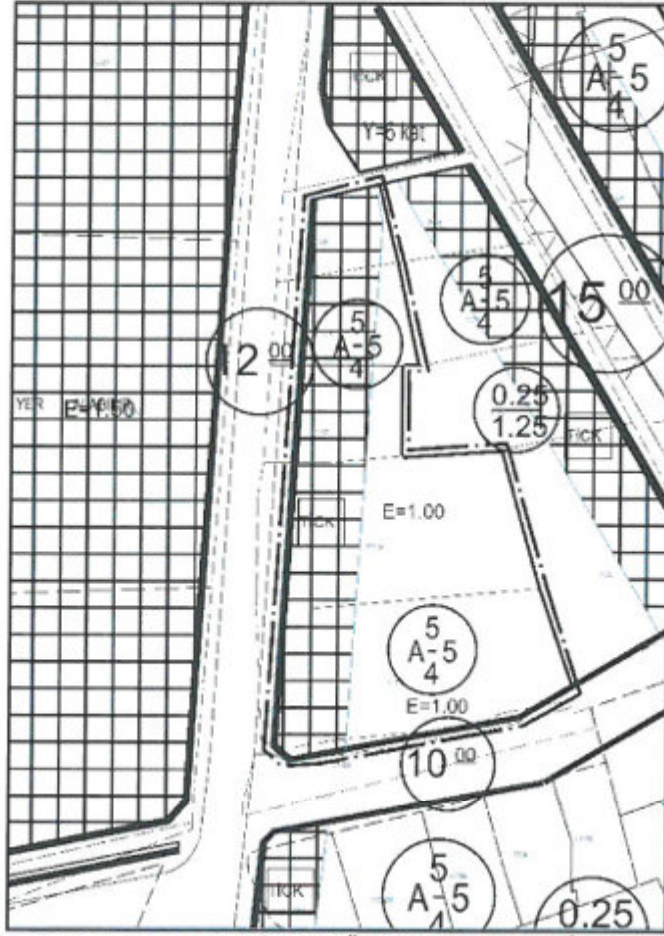


Şekil 3. Planlama konusu alanın 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri

Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda orta yoğunluklu meskûn konut-ticaret karma kullanım alanı olarak planlı olan taşınmazların batısında 12 m genişliğinde trafik yolu önerilmiştir. Uygulama imar planında ise 12 m kesitine sahip trafik yolu ada formu oluşturacak şekilde 10 m genişliğinde yaya ve trafik yollarıyla desteklenmiştir. Ticaret ve konut karma kullanım alanı olarak planlı olan taşınmazlarda yapılaşma koşulları ayrik nizam 5 kat, Emsal 1.00 olarak belirlenmiştir.



Şekil 4. Planlama konusu alanın 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri



Şekil 5. Planlama konusu alanın 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki yeri

4. PLANLAMA GEREKÇESİ VE KARARLARI

Yürürlükte olan 1/5.000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı öncesinde geçerli olan imar planlarında aynı ada içerisinde, hatta aynı parsel içerisinde olmak üzere 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 planda mevcut tutarsızlıkların önüne geçilmesi, yapı nizamı, kat adedi ve yoğunluklarda standardın yakalanması olarak izah edilmektedir.

Bu ilke doğrultusunda revizyon öncesi ve sonrası plan, otopark 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 taşınmazlar revizyon öncesi 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 3 kat, 0.90 emsalli olarak planlı iken, taşınmazın kuzeyindeki küçük bir bölgenin bitişik nizam 5 kat olarak, taşınmazların 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 otoparkın batısındaki yapı adalarında

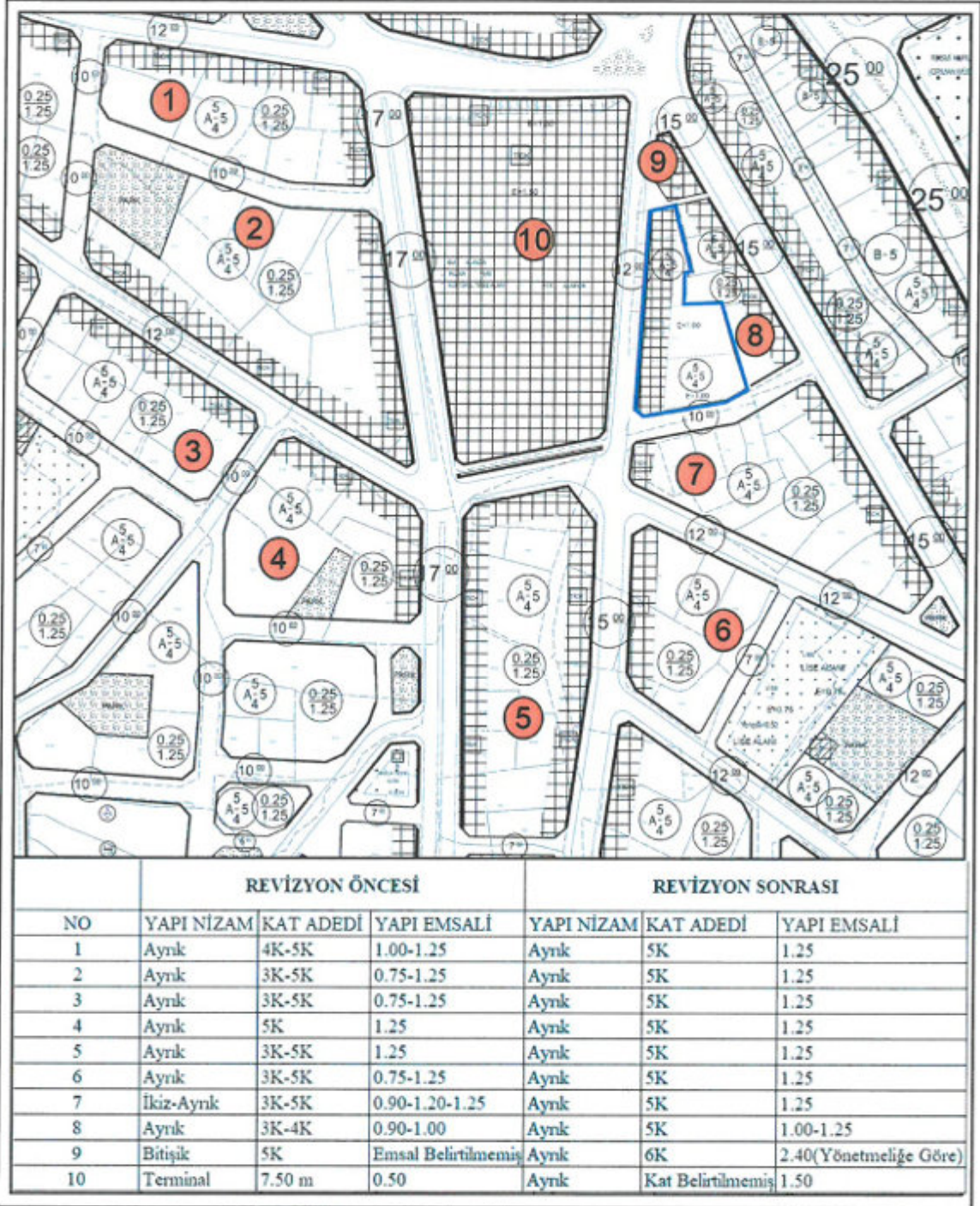
ise ayırık nizam, 3 kat, 0.75 emsal ve 5 kat, 1.25 emsal değerlerine rastlanmaktadır. Çok yakın mesafe içerisinde birbirinden çok farklı yapı nizamları, kat adetleri ve emsal değerlerinin belirlenmiş olması idare açısından uygulamada zorluk yaratırken, vatandaşlar açısından hoşnutsuzluklara neden olmakta, planlama açısından ise eşitlik ilkesine zarar vermektedir. Bu durum diğer pek çok sebebin yanında planlarda revizyon kararı alınmasında etken olmuştur.

Elmalı 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli plan revizyonlarıyla yukarıda ifade edilen sorunların ortadan kaldırılması amaçlansa da plan kararları öncesindeki arazi kullanım analizlerinin yeterince yapılamaması nedeniyle sorunlar tam olarak çözümlenememiştir. Mülkiyet analizi, ruhsatlı yapı analizi ve fiili kullanım analizleri eksik olduğundan revizyon planlar öncesinde yaşanan sorunlar revizyon planlar sonrasında da devam etmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçe kapsamında hazırlanan nazım ve uygulama imar planı revizyonu ile aynı bölgede yer alan taşınmazlarda farklılık gösteren plan kararları, bütünlük arz edecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Bu kapsamda mevcut otogarın da içinde bulunduğu planda ticaret-konut alanı olarak planlı taşınmazdaki emsal, revizyon sonrasında 0.50'den, 1.50'ye otogarın batısındaki ayırık nizam, 3 kat ve 0.75 emsalli yapı adalarının tamamı revizyon sonrasında ayırık nizam, 5 kat ve 1.25 emsal değerine çıkarılarak yapı nizamı, kat adedi ve emsal bütünlüğü sağlanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazın güneyinde yer alan ikiz nizam, 4 kat ve 1.20 emsalli bölge, revizyon sonrasında ayırık nizam, 5 kat ve 1.25 emsale yükseltilerek bu bölgede de plan bütünlüğü sağlanmıştır. Plan değişikliğine konu taşınmazın da içinde bulunduğu yapı adasına ve komşu yapı adalarına bakıldığında yapılan 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.



Şekil 6. Revizyon öncesinde yürürlükteki uygulama imar planı



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

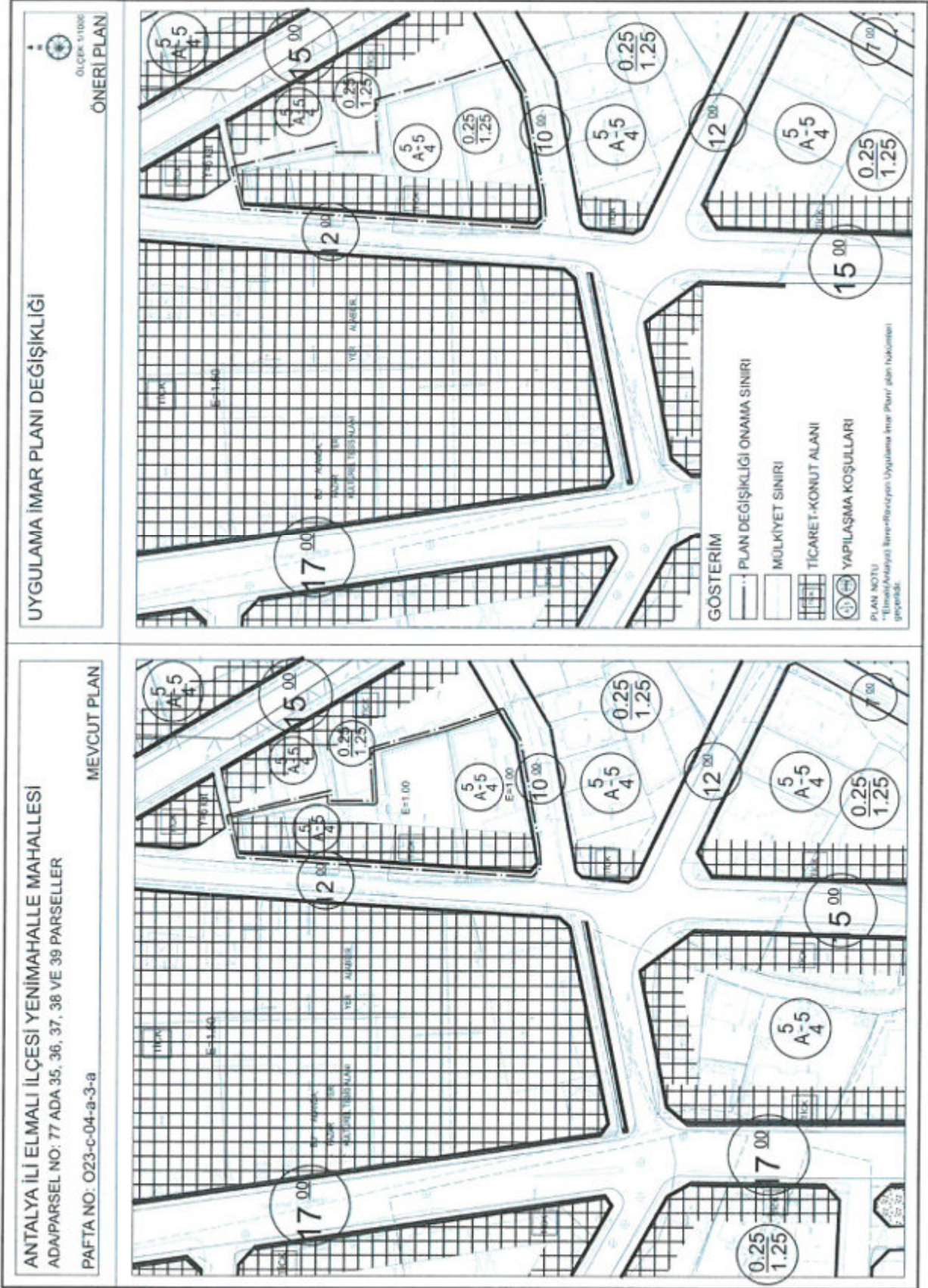
Onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu yapı adası bütünü orta yoğunluklu meskûn ticaret-konut karma kullanım alanı olarak tek bir yoğunluk altında toplanmış olmasına rağmen, onaylı 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunda değişikliğe 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 taşınmazları da içine alan yapı adası ikiye ayrılmış, kuzeyde yaklaşık 433 m² yüz ölçümlü yeni bir ada oluşturulmuştur. 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.

1/5.000 ölçekli nazım imar planı revizyonunda ada bütününde orta yoğun meskûn ticaret-konut alanı olarak tek bir yoğunluk verilmiş olmasına rağmen, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında iki farklı yoğunluk kararı getirildiği görülmektedir. Ayrıca 2016 yılında onaylanan plan revizyonu sonrasında 77 ada 35, 36, 37, 38 ve 39 parsellerin yakın çevresini kapsayan bölgede yapı nizamı, kat adedi ve yapı emsallerinde bütünlük sağlanırken, sadece plan değişikliğine konu taşınmazların içinde bulunduğu yapı adasında farklı yapılaşma kararları verilmesi bu durumun bilinçli olarak değil, sehven yapılan bir hatadan kaynaklandığı izlenimini uyandırmaktadır. Değişikliğe konu taşınmazların çevresindeki tüm yapı adalarında TAKS ve KAKS değerleri verilirken, taşınmazların 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. Ayrıca 2020 yılında, söz konusu parsellerden 77 ada 35 parsel numaralı taşınmaz özelinde plan değişikliği hazırlanmış ve Elmalı Belediye Meclisi'nce 05.11.2020 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.12.2020 tarihli toplantısında komisyona havale edilmiş ve Meclis tarafından parsel ölçeğinde değil, ada bütününde tekrar değerlendirilmek üzere belediyesine iade edilmiştir. Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararına istinaden Elmalı Belediyesi'nce yapılan ayrıntılı analiz sonrasında oluşan mağduriyetin giderilerek, plan bütünlüğünün ve yakın çevredeki diğer yapı adalarıyla eşit haklarda yapılaşmanın sağlanabilmesi amacıyla iş bu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğiyle, 77 ada 35, 36, 37, 38 ve 39 parseller için onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk kararlarına aykırı olarak, sehven 1.00 olarak belirlendiği düşünülen emsal değeri yapı adası bütünü ve çevredeki diğer yapı adaları esas alınarak TAKS: 0.25 ve KAKS: 1.25 olarak yeniden düzenlenmiş ve kademe hattı çizgisi kaldırılmıştır. Ayrıca 77 ada 35 parselin güneybatı köşesinde 10 ve 12 m genişliğindeki yolların kesişim noktasında komşu parsel giren yaklaşık 1.00 m² yüz ölçümlü çakışma yol köşe kırığında yapılan düzenleme ile giderilmiş, 77 ada 59 parselin mağduriyeti ortadan kaldırılarak üst-alt ölçekli plan uyumu da sağlanmıştır. Üst ölçek plan kararları baz alınarak yapılaşma emsali düzenlendiğinden nüfus artışı söz konusu olmamaktadır. Bu nedenle ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ilavesi önerilmemiştir.



Şekil 8. Mevcut ve Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Elmalı Belediyesi
Mahalle :Yenimahalle
Ada Parsel : 77 ada ve çevresi
Ölçek :1/1000

Elmalı Belediye Meclisinin 02.12.2021 tarih ve 58 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeni Mahalle sınırları içerisinde 77 adada düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı Yenimahalle, 77 ada 35, 36, 37 38 ve 39 parsel ile güneyde kalan kadastral boşluğun bir kısmını kapsamaktadır.

Bahse konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Orta yoğunlukta Konut Alanı olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise TİCK "Ticaret+Konut Alanı", olarak planlı olup batısında 12 m genişliğinde trafik yolu planlanmıştır. Planlama alanının toplam büyüklüğü 2587 m²'dir.

Plan açıklama raporuna göre; Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu ada ve komşu yapı adalarına bakıldığında yapılan genel plan revizyonu ile birlikte yapı nizamlarının ayrıntı nizam 5 kat E: 1.25 olarak belirlendiği ancak değişiklik konusu ada içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında aynı yoğunluk aralığında yer alan parsellerde yapı nizamı kat adedi ve yapı emsallerinde farklılaşmalar görülmektedir. Bu değişikliğin onaylı imar planı revizyonunda bilinçli olarak yapılmadığı maddi hata olarak değerlendirilmesinin doğru olacağı belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile 77 ada 35, 36, 37, 38 ve 39 parsellerde yapılaşma koşulu Ayrıntı Nizam 5 kat TAKS:0.25 KAKS:1.25 Ön bahçe 5 metre, yan bahçe 4m olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan içerisinde yer alan 77 ada 35 parseline ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.01.2021 tarih 19 sayılı kararıyla konunun ada bazında değerlendirilmesi gerektiğinden bahisle belediyesine iade edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununa 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik yapılması hakkında kanun ile eklenen Ek madde 8'de; "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." Denildiğinden söz konusu plan değişiklik sınırının tüm adayı kapsayacak şekilde düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir.28.12.2021

Merve BERKMEN
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.

