



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



74

Sayı : E-90852262-105.03-121365

02.02.2022

Konu : Elmalı Karyağdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parseller 1/1000 UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Elmalı Belediye Meclisinin 07.01.2022 tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun bulunan, Karyağdı Mahallesi 779 ada 3 ve 4 parsellerin tevhid edilerek yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ.- Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: KxLcxQ-V4hHHX-ZyR98W-5ZLEv7-1wUL0xCq Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81



T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :07/01/2022

YILI:2022

NOSU :05

AYI: OCAK

MADDE :06/a

KONU : İlçenin Karyağdı 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 ERDEMCİ, 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 Karyağdı 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 Karyağdı 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

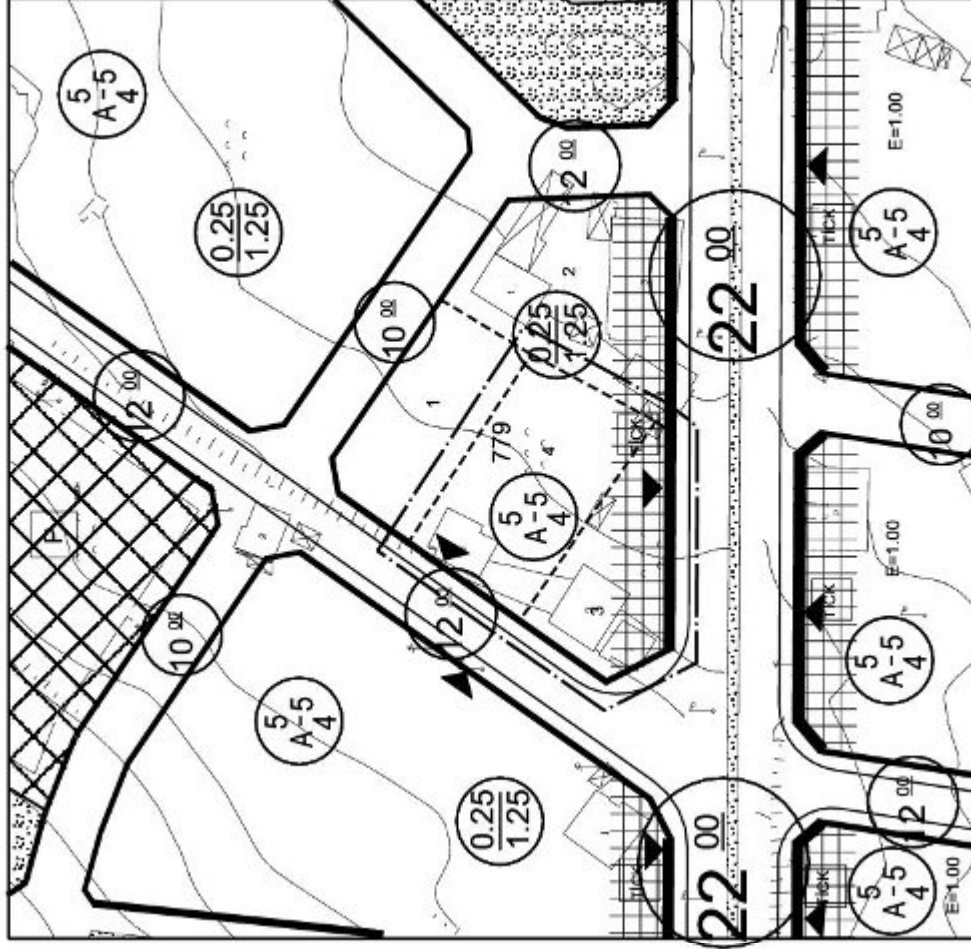
ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR - ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE : KARYAĞDI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 779 ADA 3 ve 4 PARSELLER

PAFTA NO: O23-c-04-a-3-a

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

TİCARET- KONUT ALANLARI

MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANI

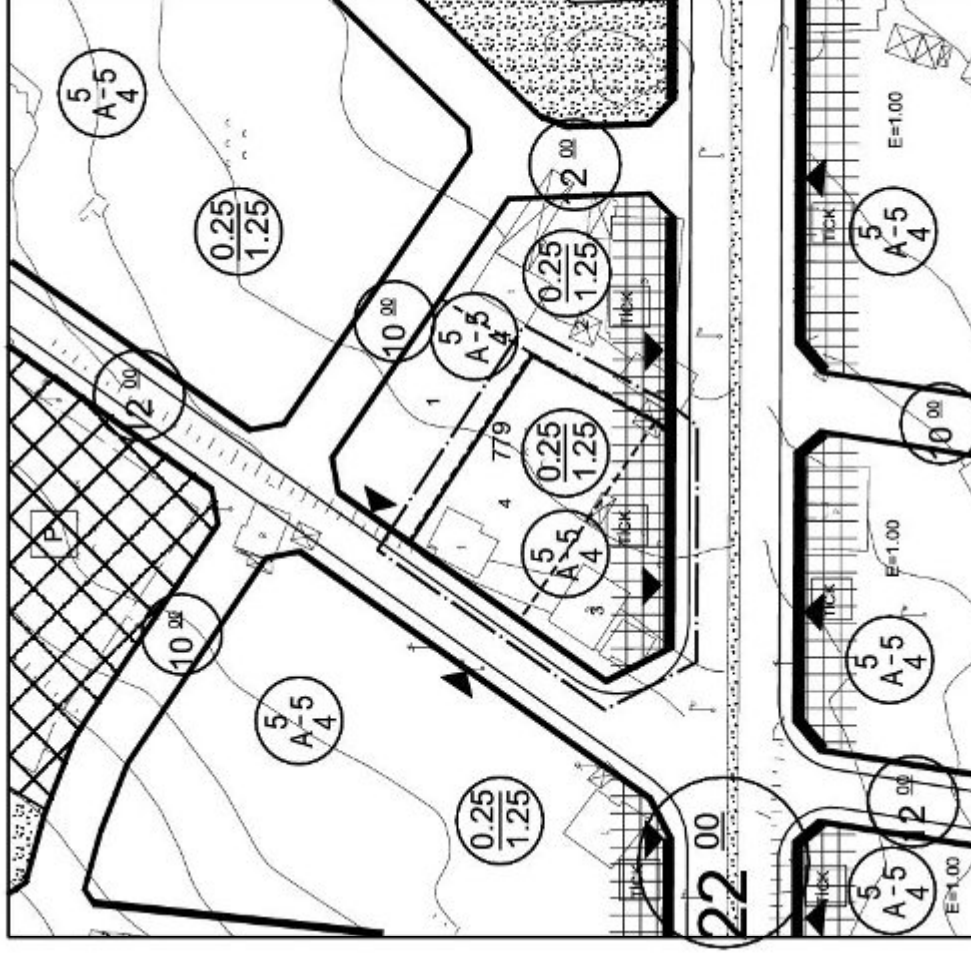
PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ONERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

TİCARET- KONUT ALANLARI

MÜLKİYET SINIRI

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 m² büyüklüğündeki taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

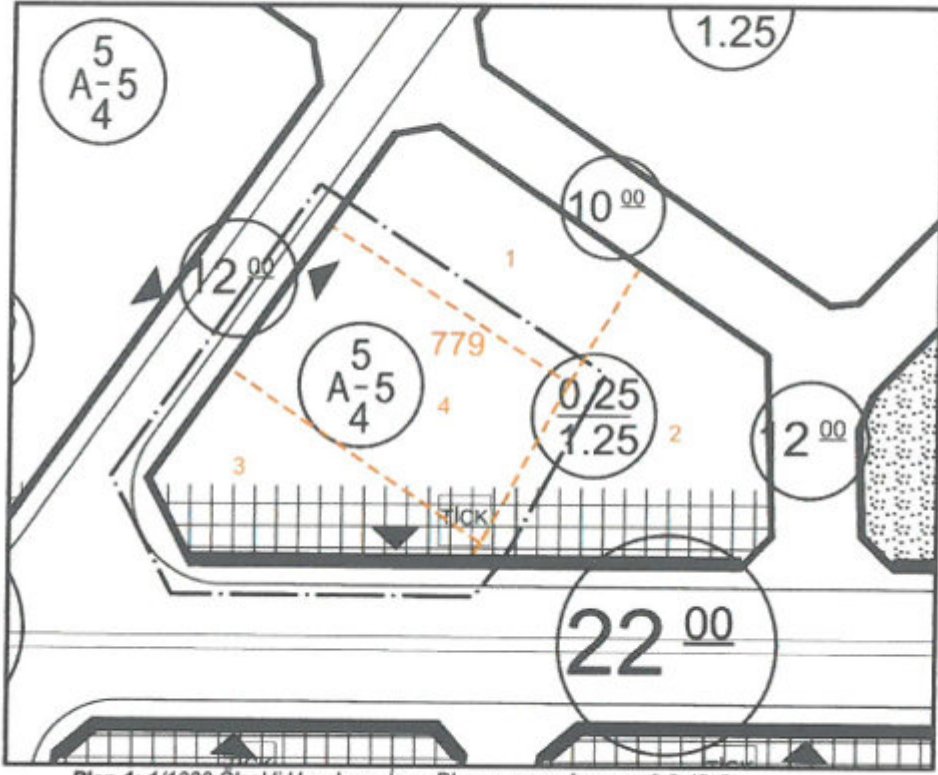
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

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

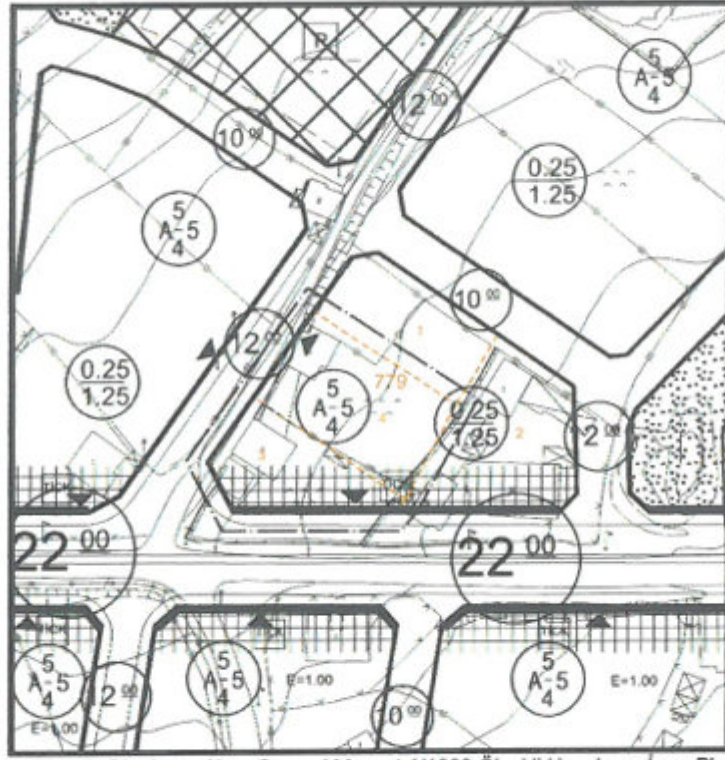
Bu durumda aynı kişiye ait iki bitişik parselle tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

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 ayrık 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 m², 4 nolu parsel 1156.58 m² dir. Bu durumda toplamda 1980.06 m² alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

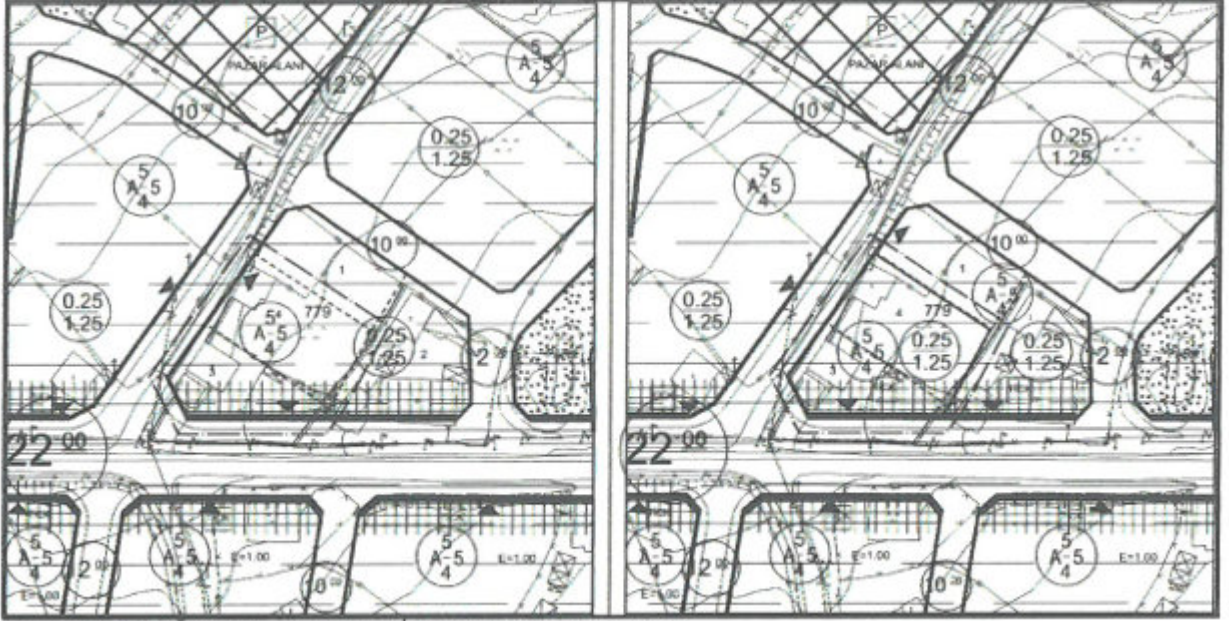
Antalya ili, Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi, 779 ada 3 ve 4 Parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



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.