



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.02 2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 79 sayılı kararı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.01.2024 tarih ve 17121 sayılı kararıyla uygun bulunan; Karyağdı Mahallesi, Kentsel Sit Alanı 118 Ada 3 ve 4 Parseller ile çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 79 sayılı kararı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.01.2024 tarih ve 17121 sayılı kararıyla uygun bulunan; Karyağdı Mahallesi, Kentsel Sit Alanı 118 Ada 3 ve 4 Parseller ile çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:12.01.2024/461
Karar Tarihi ve No. :12.01.2024/17121

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi, Kentsel Sit Alanında yer alan, Koruma Amaçlı İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı", "Gereğinde Trafik Yolları", "Meydan", "Özel Proje Alanı" kararları getirilen, Elmalı Belediyesi mülkiyetindeki, 118 ada 3 ve 4 parsellerde Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği yapılması talebine ilişkin Antalya Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının 17.10.2023 tarih ve 327131 sayılı yazısı, Elmalı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25.12.2023 tarih ve 17749 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09.01.2024 tarih ve 2475610 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Elmalı İlçesi, Karyağdı Mahallesi Kentsel Sit Alanında yer alan onaylı planda "Belediye Hizmet Alanı", "Gereğinde Trafik Yolları", "Meydan", "Özel Proje Alanı" plan kararları getirilen, Elmalı Belediyesi mülkiyetindeki, 118 ada 3 ve 4 parsellerde, Belediye Hizmet Alanına yönelik sunulan kararımız eki 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının kamu kullanımındaki alanlara yönelik gerçekleştirildiği ve Kentsel Sit Alanı ile tescilli sivil mimarlık örneği yapıların mahiyetini olumsuz etkileyecek bir değişiklik olmadığı görüldüğünden uygun bulunduğu (olumlu) karar verildi.



BAŞKAN
Prof.Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Mesut BAYAT
İMZA

Üye
İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye
Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye
Bekir Cenap ALTIPARMAK
(BULUNMADI)

Üye
Mevlûde Ezgi ŞAHİN
İMZA

Üye
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
(BULUNMADI)

Üye
Durmuş ALTAN
Elmalı Bld. Tem.
İMZA

Üye

Üye

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ : 01/12/2023

YILI:2023

NOSU : 79

AYI: ARALIK

MADDE : 03/a-1

BİRLEŞİMİ : 01

OTURUMU : 02

KONU : İlçenin Karyağı Mahallesi 118 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

BELEDİYE MECLİSİNİ TESKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Hasan AYDIN, Mehmet ÇETİN, Mehmet TUFAN, İsmail DEMİR, Hasan İYİLİKÇİ, Hüseyin ERDEMÇİ, Fatih EKİCİ, Şükrü GÜLER, Muhammet KEMENÇE, Yasemin AY' ın iştirakleriyle, (Üyeler Erhan DURKAN, Ömer DOĞAN, Ali Rıza ÖZEKOĞLU, Kâmuran ÜNAL, Durmuş ASLAN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin 01/12/2023 tarihli toplantısının birinci oturumunda Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Karyağı Mahallesi 118 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 01/12/2023 tarihinde saat 14.35' deki ikinci oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Karyağı Mahallesi 118 ada 3 ve 4 parsel nolu taşınmazlar için hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma İmar Planı değişikliği incelenerek, Belediye Hizmet Alanı kuzeye doğru büyümüş ve kuzeyindeki meydan ile bütünleşmiş, mevcut 356,76 m2 olan Belediye Hizmet binası plan değişikliği ile 704,86 m2 ye çıkarılmış, güney ve batıdaki komşu parsellerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi önerilmiş, batı cephesinde yol boyu diğer yapılar istikametinde ve kuzey cephesi de yine çekmesiz olarak yapı yaklaşma sınırları belirlenmiş, Yüzölçümü büyüyen Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulu Yençok=3 kat olarak hazırlanan 118 adaya ait 1/1000 ölçekli Koruma İmar 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

Hüseyin ERDEMÇİ
Meclis Tutanak Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ

MAHALLE :KARYAĞDI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 118 ADA 3, 4 PARSELLER VE ÇEVRESİ

PAFTA NO: 20L-1C

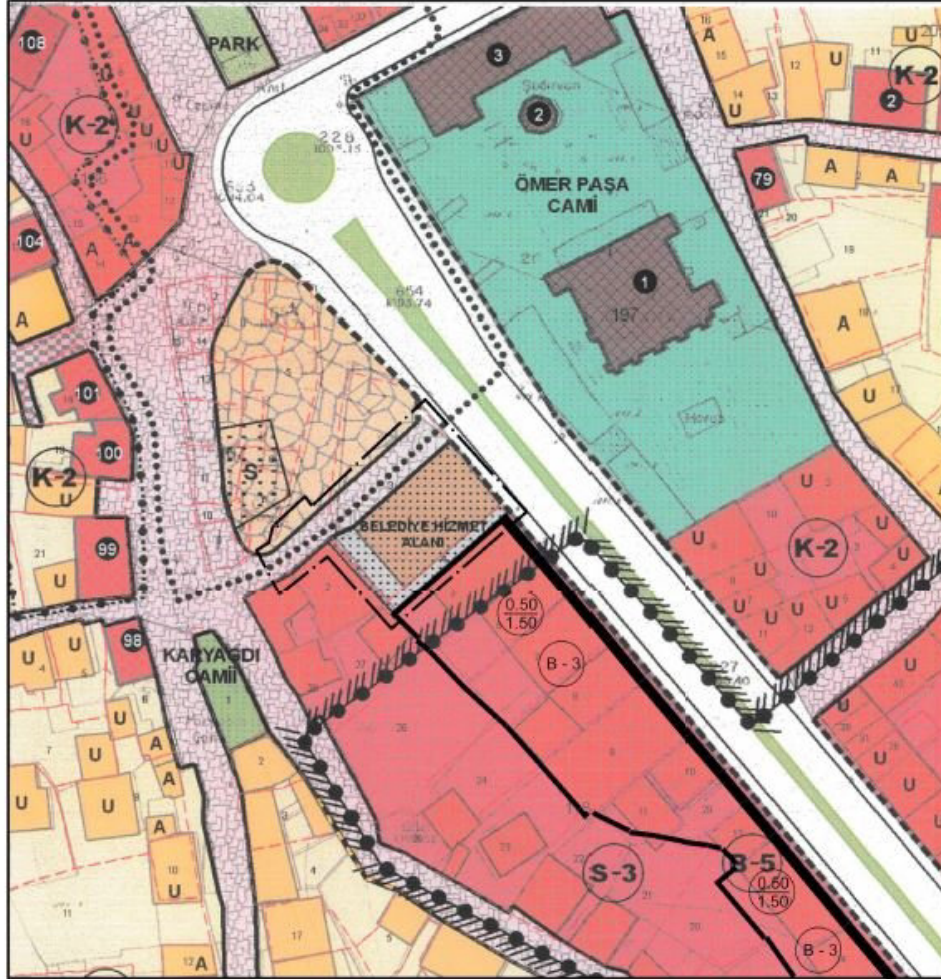
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

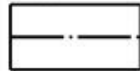
PLAN NOTU:

-Planda yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



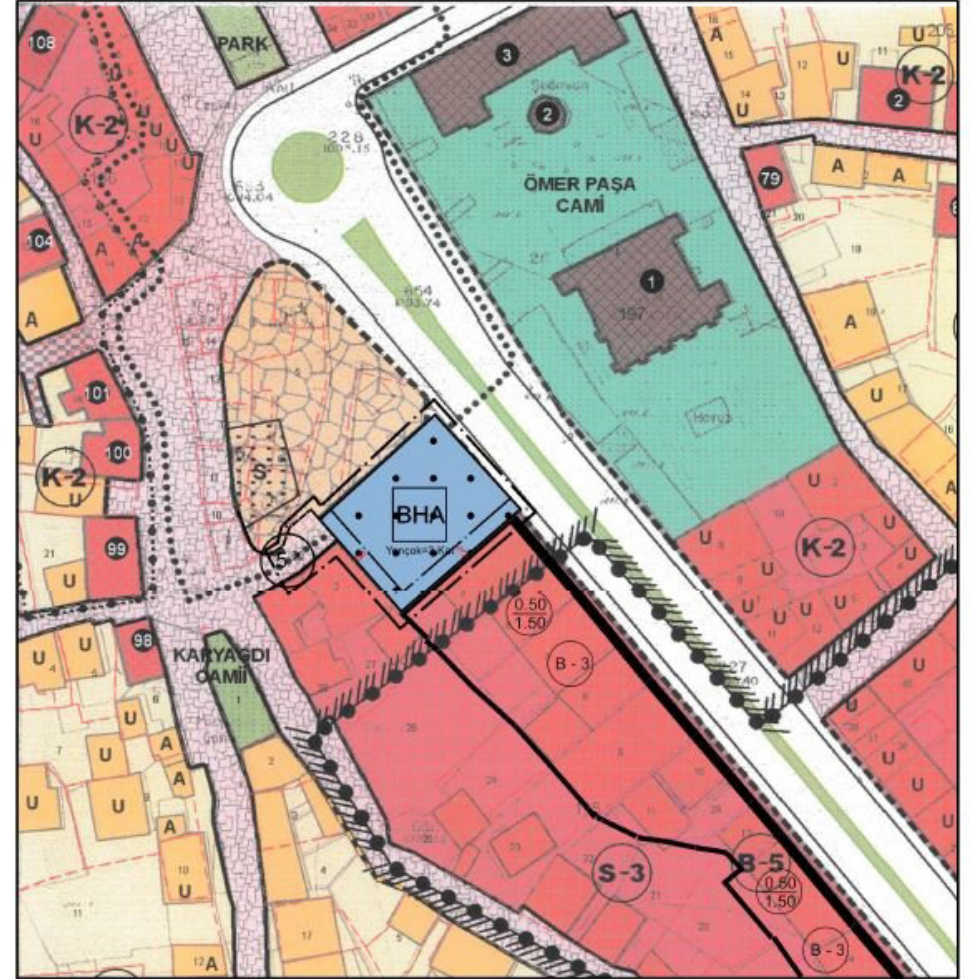
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



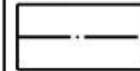
BELEDİYE HİZMET ALANI



YAYA YOLU



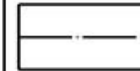
GÖSTERİM (LEJAND)



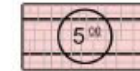
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



BELEDİYE HİZMET ALANI



YAPI YAKLAŞMA
SINIRI



YAYA YOLU

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
KARYAĞDI MAHALLESİ
118 ADA 3, 4 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Büyükşehir, Elmalı Belediyesi, Karyağdı Mahallesi sınırları içinde, 20L-1C numaralı 1/1000 Ölçekli Koruma Planı paftasına giren, 118 ada 3,4 parseller ve çevresini kapsayan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Plan Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREÇE

Planlama alanı Antalya ili, Elmalı Belediyesi sınırları içerisinde Karyağdı Mahallesinde yer almaktadır. Söz konusu alan Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan Karyağdı Mahallesi 118 ada 3 parselde Elmalı Belediyesine ait Belediye Başkanlığı Hizmet Binası yer almakta olup Elmalı Koruma Amaçlı İmar Planlarında Belediye Hizmet Alanı planlama kararı bulunmaktadır.

Mevcut Belediye Hizmet Binası , çok eski yıllara dayanan ve deprem bölgesindeki İlçemiz için risk taşıyan yapısı, yetersiz mekânsal yapısı ve yetersiz altyapısı ile Belediye Hizmetlerinin verilmesinin artık neredeyse olanaksız hale geldiği bir özelliğe sahiptir.

Bulunduğu konum itibarıyla Kentsel Sit Alanı içerisinde , çok özel bir konumda olması ve bu konumun İlçe ile bütünleşmesi nedeniyle , daha geniş müsait alanlarda yüksek katlı modern görünümlü Belediye Hizmet Binası yapmak yerine , gelenekselleşen eski yerinde gerek mimarisi gerekse yapısal malzeme seçimi ile Kentsel Sit Alanı ile bütünleşen bir Belediye Hizmet Binası yapılmak istenilmektedir.

Belirtilen sebepler doğrultusunda İlçemize yeni ve çevresi ile uyumlu bir Belediye Hizmet Binası kazandırmak amacıyla Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi 118 ada 3,4 parseller ve çevresini konu alan 1/1000 ölçek plan değişikliği hazırlanması söz konusu olmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanmış olup planlama alanı "Kentsel Sit Alanı" içerisinde kalmakata olup "Kentsel Yerleşik (Meskun) Alanı" kullanım kararı bulunmaktadır.



Plan 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Plan 2: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09/12/2019-758 sayılı kararı ile onaylanmış olup 14/02/2020-170 sayılı kararı ile kesinleşmiştir. Planlama alanı ve yakın çevresi "Kentsel Sit Alanı" içerisinde yer almaktadır.



Plan 3: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi 118 ada 3,4 parseller ve çevresi Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almakta olup kadastral durumu aşağıda verilmiştir.



Resim 2: Kadastral Durum (Ölçeksiz)

5. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği; Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi 118 ada 3,4 parseller ve çevresini konu almaktadır.

Mevcut Belediye Hizmet Binası , çok eski yıllara dayanan ve deprem bölgesindeki ilçemiz için risk taşıyan yapısı, yetersiz mekânsal yapısı ve yetersiz altyapısı ile Belediye Hizmetlerinin verilmesinin artık neredeyse olanaksız hale geldiği bir özelliğe sahiptir.

Bulunduğu konum itibarıyla Kentsel Sit Alanı içerisinde , çok özel bir konumda olması ve bu konumun İlçe ile bütünleşmesi nedeniyle , daha geniş müsait alanlarda yüksek katlı modern görünümlü Belediye Hizmet Binası yapmak yerine , gelenekselleşen eski yerinde gerek mimarisi gerekse yapısal malzeme seçimi ile Kentsel Sit Alanı ile de bütünleşen bir Belediye Hizmet Binası yapılmak istenilmektedir.

Söz konusu alanda yer alan Belediye Hizmet Binasının fonksiyonellik donanım ve depremsellik nedeniyle yetersizliği nedeniyle yeni ve deprem dayanıklılığı olan altyapısı ve teknolojik donanımı yeterli bir Belediye Hizmet Binası yapılmak istenilmektedir.

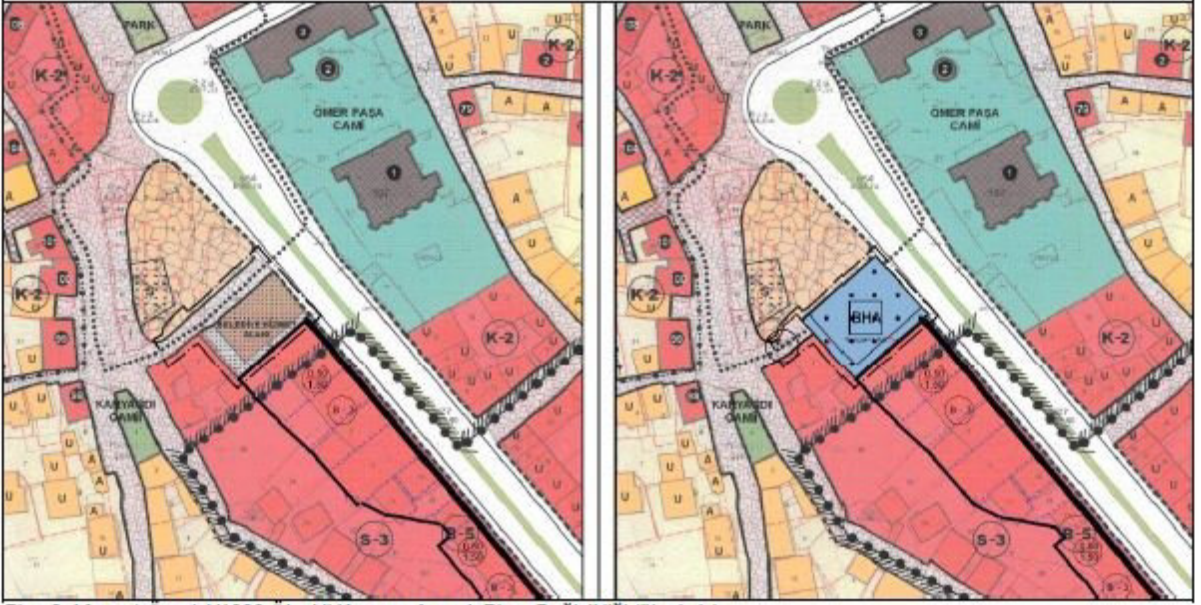
Planlama alanı içerisinde Belediye Hizmet Binasının kuzeyinden geçen yaya aksı teklif plan ile Belediye Hizmet Alanına dahil edilmiş bu noktada bu yola cephe parsellere ve mevcut yapılara dönüş sağlanan yaya yolu ile cephe sağlanmıştır.

Teklif plan ile Belediye Hizmet Alanı kuzeye doğru büyümüş ve kuzeyindeki meydan ile bütünleşmiş , meydanın Belediye Binası ile proje bazında da birlikte ele alındığında , daha faydalı bir mekânsal bütünlüğün sağlayacağı öngörülmektedir.

Mevcut imar planında Belediye Hizmet Binası 356,76 m² olup Belediye Hizmet Alanı 516,25 m² , önerilen plan değişikliği ile Belediye Hizmet binası 704,86 m² olup Belediye Hizmet Alanı 554,61 m²'ye çıkarılmış , güney ve batıdaki komşu parsellerden 3 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiş , batı cephesinde yol boyu diğer yapılar istikametinde ve kuzey cephesi de yine çekmesiz olarak yapı yaklaşma sınırları belirlenmiştir.

Yüzölçümü büyüyen Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulu Yençok=3 Kat olarak belirlenmiştir.

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyagdı Mahallesi 118 ada 3,4 parseller ve çevresini konu alan plan değişikliği aşağıda verilmiştir.



Plan 6: Mevcut-Oneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Planı Değişikliği (ölçeksiz)

PLAN NOTU:

-Planda yapı yaklaşma mesafelerine 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
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Elmalı
Mahalle : Karyağdı
Ada/Parsel : 118 Ada 3-4 Parseller
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : 1000 m²

Elmalı Belediye Meclisinin 01.12.2023 tarih ve 79 sayılı kararı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.01.2024 tarih ve 17121 sayılı kararıyla uygun bulunan; Karyağdı Mahallesi, Kentsel Sit Alanı 118 Ada 3 ve 4 Parseller ile çevresine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarihli toplantısında gündemin 87. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 118 ada 3 ve 4 parseller ve çevresini kapsayan toplam alan Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, yaklaşık 1000 m² büyüklüktedir.

Söz konusu 118 ada 3 parsel; 817 m² ve 118 ada 4 parsel; 75 m² büyüklüğünde olup, 118 ada 3 parselin 592 m²' si, 4 parselin ise tamamı planlama alanı içerisinde kalmaktadır. 118 ada 3 parsel üzerinde Elmalı Belediyesine ait Belediye Başkanlığı Hizmet Binası yer almakta olup, yürürlükteki koruma amaçlı imar planların da "Resmi Kurum Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Plan teklifi ile; mevcut Belediye Hizmet Binasının donanım ve depremsellik açısından yetersizliği nedeniyle; altyapısı ve teknolojik donanımı yeterli bir Belediye Hizmet Binası yapılması amacıyla; Belediye Binasının kuzeyinden geçen yaya aksı Belediye Hizmet Alanına dahil edilmiş, dolayısıyla Resmi Kurum Alanı kuzeye doğru büyümüş ve meydan ile bütünleşmiş, meydanla birlikte daha faydalı bir mekânsal bütünlüğün sağlanması amaçlanmıştır.

Mevcut imar planında 356,76 m² büyüklüğünde olan Belediye Hizmet Binası, öneri plan ile 704, 86 m²'ye çıkarılmıştır. Alanın güneyindeki ve batısındaki komşu parsellerden 3 m. yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiş, batı cephesindeki yol boyu diğer yapılar istikametinde ve kuzey cephesinden çekme mesafesi düzenlenmemiştir. Belediye Hizmet Alanında yapılaşma koşulu Yençok= 3 Kat olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin plan notu;
- Planda yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.
Şeklinde düzenlenmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarih ve 750 sayılı kararıyla "Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine" karar verilen bahse konu plan değişikliği; aynı Kurulun 12.01.2024 tarih ve 17121 sayılı kararıyla da uygun bulunmuştur.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 13.02.2024

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı

Serkan ÖZDEMİR
KUDEB Şube Müdürü

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.