



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 28.04.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ELMALI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2025 tarihli toplantısında gündemin 126. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Elmalı Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih ve 13 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Karyağdı Mahallesi 122 ada 1 parselin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Kararı doğrultusunda Resmi Kurum Alanından Ticaret+Konut (TICK) Karma Kullanım Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Elmalı Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih ve 13 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Karyağdı Mahallesi 122 ada 1 parselin Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Kararı doğrultusunda Resmi Kurum Alanından Ticaret+Konut (TICK) Karma Kullanım Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2024 tarih ve 868 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ELMALI İLÇESİ
BELEDİYE MECLİS KARARI

TARİHİ :04/03/2025

YILI:2025

NOSU :13

AYI:MART

MADDE :02/a

KONU : İlçenin Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parsel nolu taşınmazın
Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararına göre daha önceki İmar
Planına döndürülmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliğinin görüşülmesi.

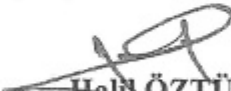
BELEDİYE MECLİSİNİ TEŞKİL EDENLER :

Belediye Meclisi, Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK' ün Başkanlığında, Belediye Meclis Üyeleri Fatih ALTINTAŞ, Hasan AYDIN, Haluk ALTUNKAYA, Ziya AKTAŞ, Süleyman ÖZTÜRK, Gülşen ARI, Mustafa DEMİR, Esra EROL, Üzeyir ALTIN, Ziya KIVRAK, Tarık Onur CAN, Fatih EKİCİ, Şakir AKSOY, Hüseyin ERDEMİR' nin iştirakleriyle, (Üye Mehmet TUFAN Bulunmadı)

Gündemin bu maddesini teşkil eden, Belediye Meclisinin daha önceki gündemlerinde Belediye Meclisince İmar Komisyonuna havale edilen, İlçenin Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parsel nolu taşınmazın Özelleştirme Yüksek Kurulu Kararına göre daha önceki İmar Planına döndürülmesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin görüşülmesi konusu Belediye Meclisinin 04/03/2025 tarihinde saat 11.00' deki oturumunda gündeme gelmiş olup, Konu İmar Komisyonunun Raporu doğrultusunda incelenerek,

İlçenin Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parsel nolu taşınmaz için Ticaret+Konut alanı E=1,25, Yençok=5 kat olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 8/b maddesine göre onaylanmasına Üyeler Belediye Başkanı Halil ÖZTÜRK, Hasan AYDIN, Fatih ALTINTAŞ, Ziya AKTAŞ, Gülşen ARI, Mustafa DEMİR, Üzeyir ALTIN, Tarık Onur CAN, Şakir AKSOY, Hüseyin ERDEMİR, Fatih EKİCİ, Süleyman ÖZTÜRK' ün **kabul**, Üyeler Haluk ALTUNKAYA, Ziya KIVRAK, Esra EROL' un **Ret** oyu vermesi sonucunda **oy çokluğu** ile karar verildi.

Bu hususla ilgili işlemlerin uygulanması ve kararın bu açıklamalar doğrultusunda uygun olduğunun oy çokluğu 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


Gülşen ARI
Meclis Tutanak Katibi


Fatih ALTINTAŞ
Meclis Tutanak Katibi



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) ELMALI BELEDİYESİ
KARYAĞDI MAHALLESİ
122 ADA 1 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Büyükşehir Elmalı Belediyesi, Karyağdı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 122 ada 1 parseli konu alan ve O23-C-04-A-2-D numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

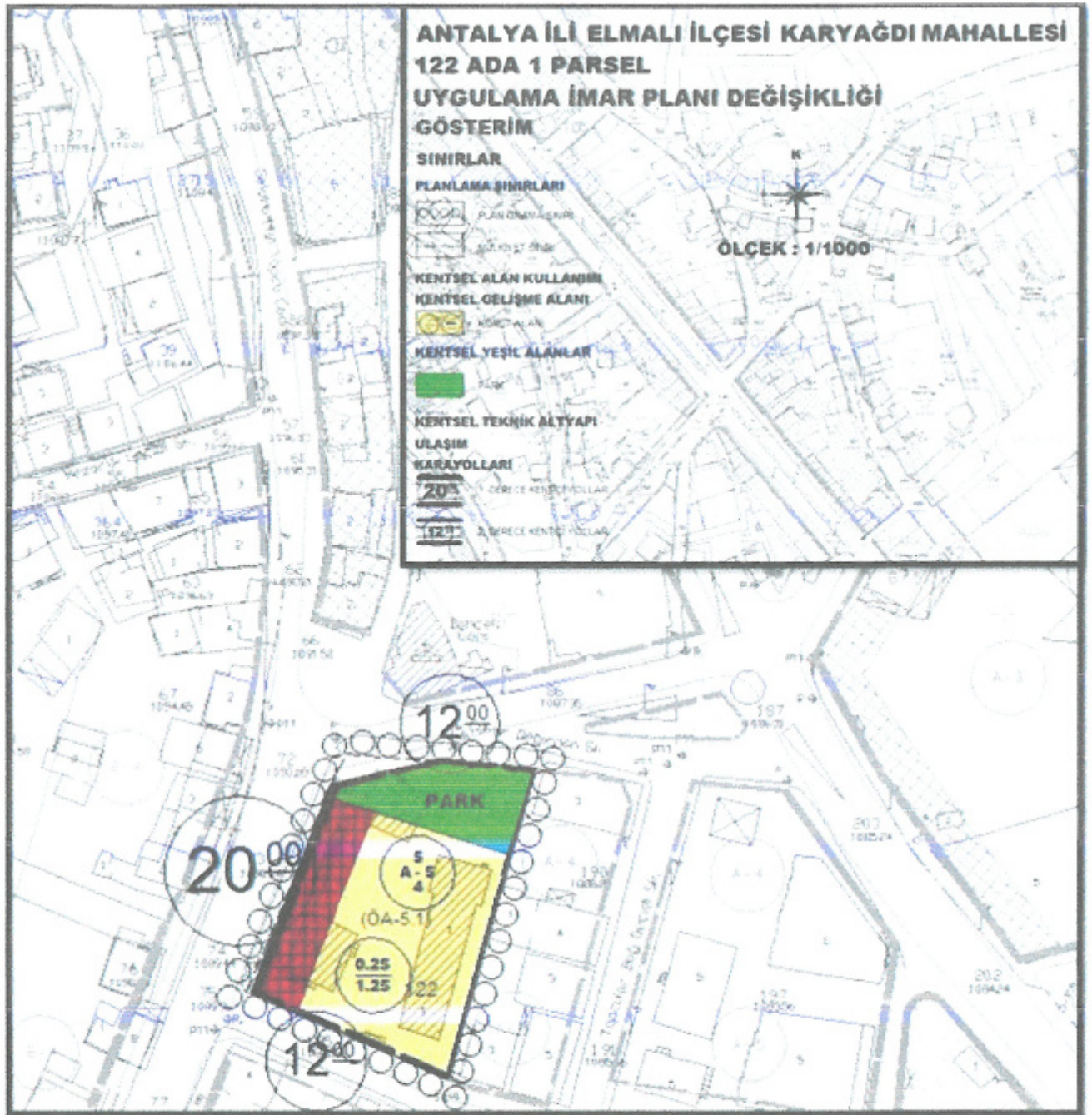
2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 122 ada 1 parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi, 122 ada 1 parsel Özelleştirme kapsam ve programında bulunmakta olup , 2371 m² büyüklüğünde ve mülkiyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.'ye aittir. Söz konusu alana ilişkin her tür ve ölçekte imar planı/değişikliği yapma/yaptırma yetkisi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek-3'üncü maddesi gereğince Özelleştirme İdaresi Başkanlığına , onaylama yetkisi ise 09.07.2018 tarih ve 703 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 85'inci maddesinin (f) bendi ile 4046 sayılı Kanuna eklenen Geçici 29'uncu madde hükmü uyarınca Cumhurbaşkanı veya yetkilendireceği Makama aittir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 12.08.2008 tarih ve 2008/50 sayılı kararı ile özelleştirme kapsamına alınan 122 ada 1 parselde , ÖYK'nın 02.05.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararı doğrultusunda Resmi Kurum Alanı (Pancar Bölge Şefliği) plan kararından , "Yol Boyu Ticaret Kullanımında Konut Alanı (Ayrık Nizam, 5 Kat ve TAKS:0.25,KAKS:1.25) Park ve Yol "olarak plan değişikliği yapılmıştır. Onaylanan planda parselde tamamı konut ya da zemin kat ticaret olmak üzere üst katları konut olarak kullanılabilme hakkı tanınmıştır.

2371 m² büyüklüğündeki parselin 1830 m²'si konut Alanı , 476 m²'si yeşil Alan ,65 m²'si de yol olarak planlanmıştır.



Plan 1: Özelleştirme İdaresince Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Daha sonra Elmalı İlçe merkezinin tamamını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 13.05.2016 tarih ve 568 sayılı Antalya Büyükşehir Meclis Kararı ile onaylanmış , devam eden süreçlerde yapılan itirazlar da karara bağlanarak plan kesinleşmiştir.

Ancak Karyagdi Mahallesi 122 ada 1 parseli de içerisine alan ve Elmalı Belediye Başkanlığınca hazırlatılan Uygulama İmar Planı Revizyonunda parselin mülkiyetinin kamu , mevcut kullanımın da kamusal bir faaliyet içermesi nedeniyle "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmıştır.

Bu durumun Özelleştirme İdaresince fark edilmesi üzerine Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 12.12.2023 tarih ve 57696 sayılı yazısında özetle ; "Özelleştirme kapsam ve programında bulunan bahse konu parselin imar planının onayına dair Belediye Meclis Kararının yetkisiz İdarece tesis olması nedeniyle bahse konu parselin revizyon imar planı sınırları dışında bırakılarak, ivedilikle Meclis Kararının iptal edilmesi, anılan parselin eski kullanımlarına ve yapılaşma koşullarına geri döndürülerek sonucundan İdaremize bilgi verilmesi hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim." demektedir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın yazısında belirtilen talep doğrultusunda Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağdı Mahallesi, 122 ada 1 parselin "Resmi Kurum Alanı"ndan , "Ticaret-Konut Alanı", "Park"a çevrilmesini konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

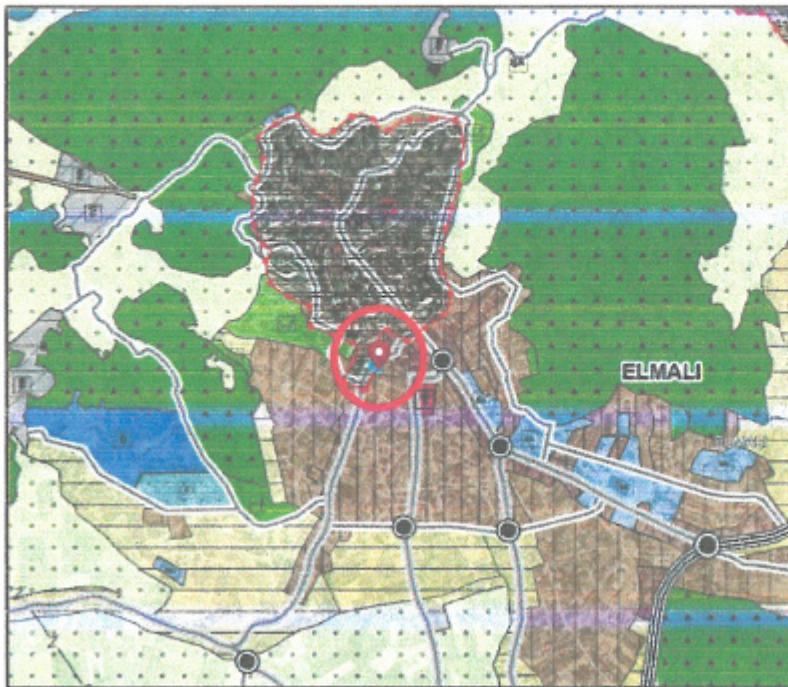
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı; Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı oluru ile onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararı bulunmaktadır.



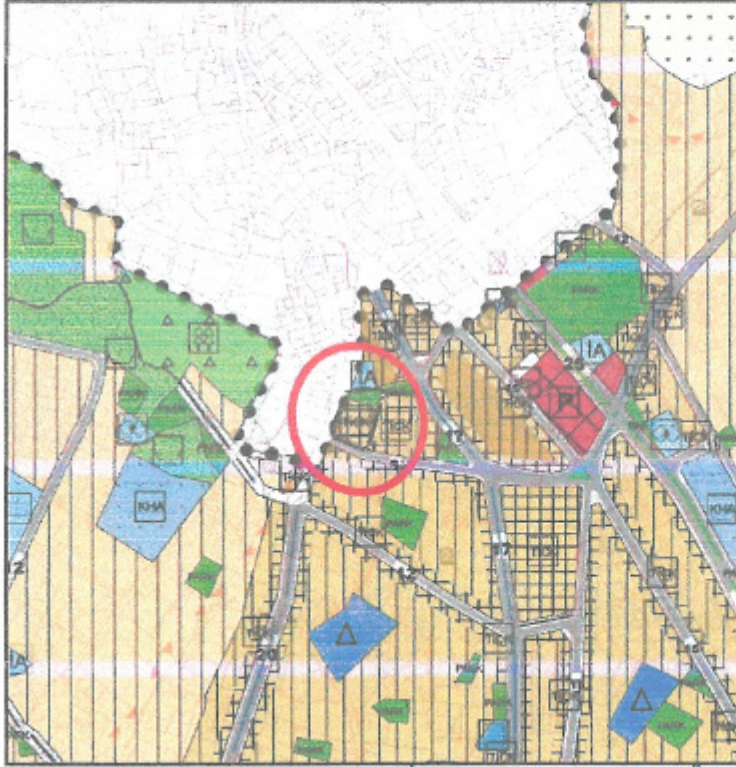
Plan 2: Planlama Alanının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Konumu (Ölçeksiz)

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 09/12/2019-758 sayılı kararı ile onaylanan Elmalı İlçesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı; 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.



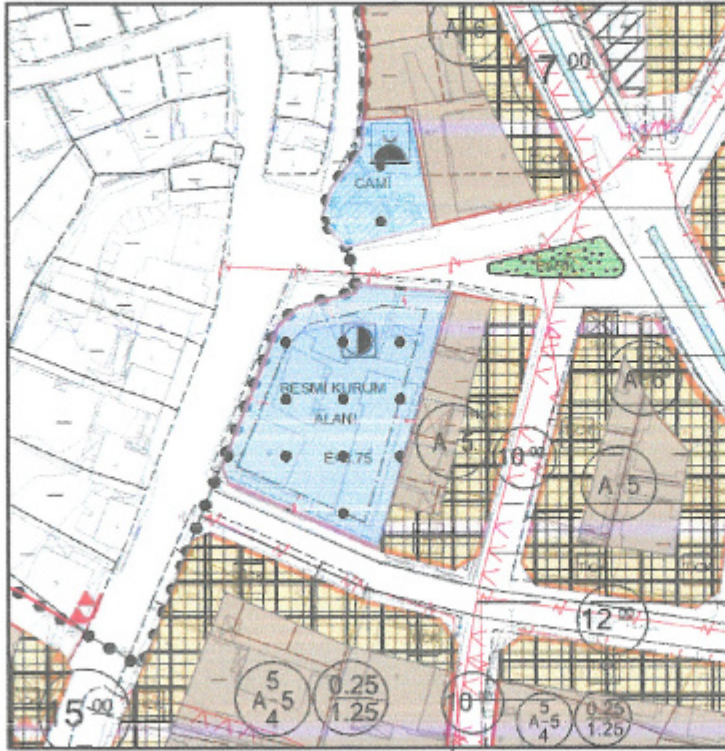
Plan 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Ölçeksiz)

Planlamaya konu olan 122 ada 1 parseli ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.12.2024 tarih ve 868 sayılı kararı doğrultusunda "Ticaret- Konut Alanı ve Park" olarak planlanması kabul edilmiştir.



Plan 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu (Ölçeksiz)

Planlamaya konu olan alan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.

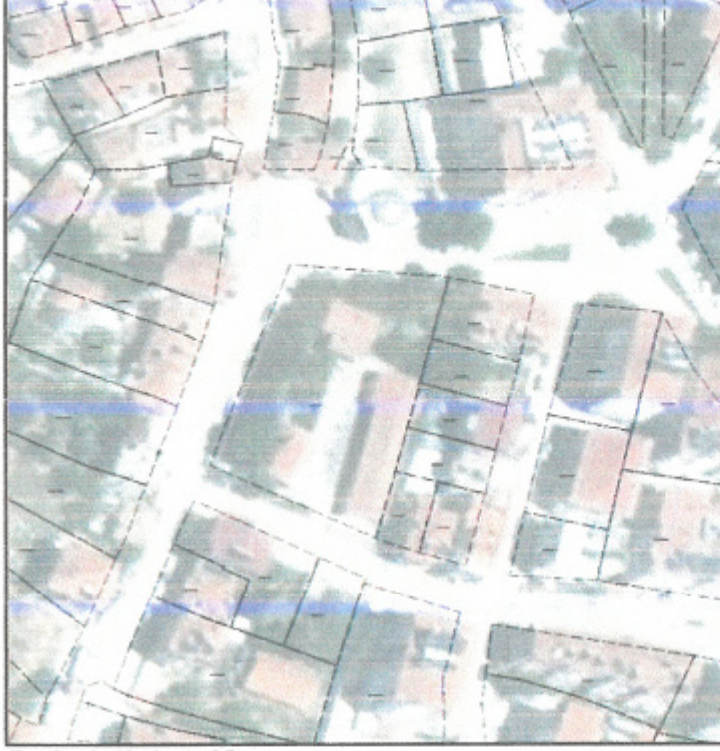


Plan 5: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konumu (Ölçeksiz)

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu Elmalı Belediyesi Karyağı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 122 ada 2 parsel ile çevresinin kadastral durumu aşağıda verilmiştir. Planlama alanı Konu parsel üzerinde Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.' ye ait depo binaları, lojman ve idare binası yer almaktadır.

Parsele ilişkin Özelleştirme İdaresince plan yapımı aşamasında 2010 yılına ait uygulama imar planına esas Jeolojik Ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. İmar planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda 122 ada 1 no.lu parsel Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) ve Alüvyonal (Qal) alanlarında kalmaktadır.



Resim 2: Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya ili, Elmalı ilçesi, Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parseli konu alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Planlamaya konu olan Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parsel Özelleştirme kapsam ve programında yer almakta olup mülkiyeti Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş.' ye aittir. Söz konusu alanda her tür ve ölçekte planlama yetkisi Özelleştirme İdaresi Başkanlığına , onaylama yetkisi ise Cumhurbaşkanlığı veya yetkilendireceği makama aittir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 02.05.2014 tarih ve 2014/28 sayılı kararı doğrultusunda 122 ada 1 parselde 'Yol Boyu Ticaret kullanımında Konut Alanı (Ayrı Nizam, 5 Kat ve TAKS:0.25,KAKS:1.25) Park ve Yol olarak plan değişikliği yapılmış olmasına rağmen , Elmalı Belediye Başkanlığınca hazırlatılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda söz konusu parsel "Resmi Kurum Alanı" olarak planlanmıştır.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı 12.12.2023 tarih ve 57696 sayılı yazısında parsele ilişkin Belediye Meclis Kararının yetkisiz İdarece tesis edilmesi nedeniyle bahse konu parselin revizyon imar planı sınırları dışında bırakılarak, ivedilikle Meclis Kararının iptal edilmesi, anılan parselin eski kullanımlarına ve yapılaşma koşullarına geri döndürülmesi talep edildiğinden Karyağı Mahallesi 122 ada 1 parselin eski kullanımlarına ve yapılaşma koşullarına geri döndürülmesini gerektiği değerlendirilmektedir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın yazısında 122 ada 1 parselin 'Resmi Kurum Alanı'ndan Konut Alanına (Ayrık Nizam, 5 Kat ve TAKS:0.25,KAKS:1.25) çevrilmesini talep etmiş olmakla birlikte , onaylı planda da görüldüğü üzere yol boyu ticaret gösterimi şeklinde zemin katta ticaret , üst katlarda konut kullanımı öngörülmekteydi.

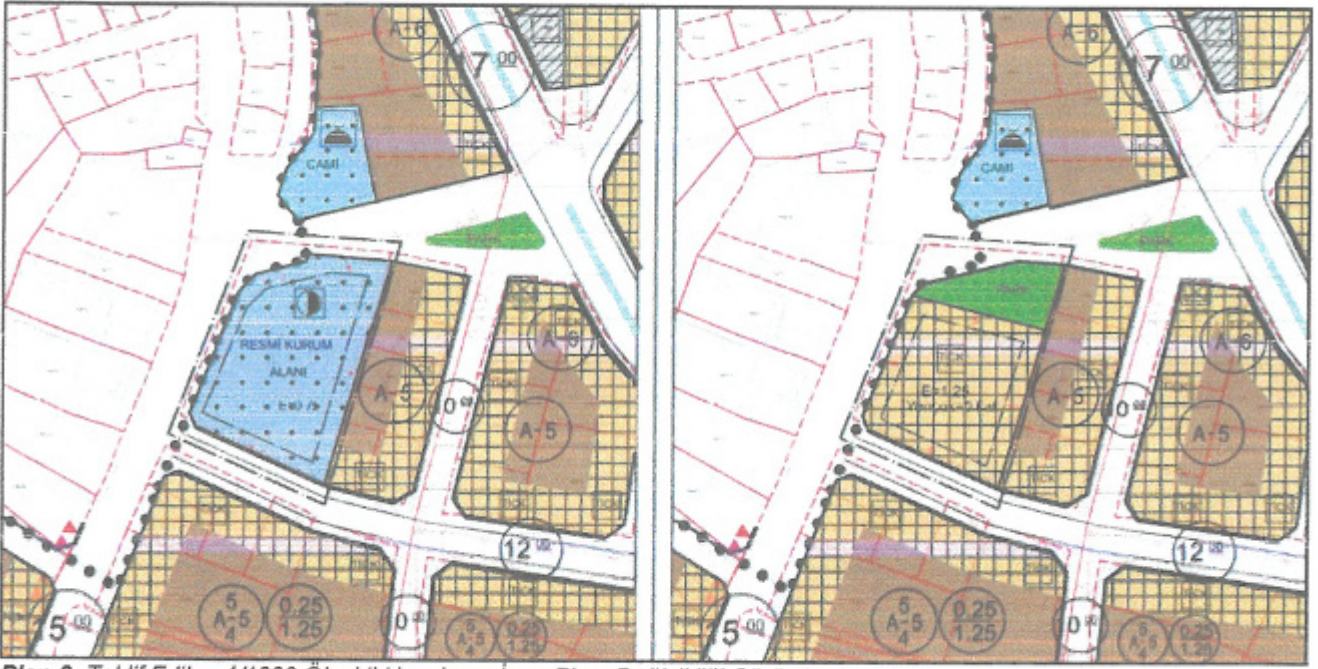
Bu çerçevede yapılan değerlendirme kapsamında , Mekânsal Planlar Yönetmeliğinde de artık yol boyu ticaret gösterimi kaldırıldığından ve bu kullanım tanımı TİCK Ticaret-Konut olarak eşdeğer kullanım fonksiyonuna karşılık geldiğinden ve ayrıca etraf ada ve parsellerin zemin katlarının ticaret kullanımlarına da olanak sağlanması amacıyla onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda (TİCK) Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmış olduğundan , söz konusu 122 ada 1 parselin de (TİCK) Ticaret-Konut Alanı olarak planlanması uygun görülmüştür.

Bu durumun yani Özleştirme İdaresinin talebi olan yol boyu ticaret kullanımlı konut alanı yerine Mekansal Planlar Yönetmeliğinin gereği olarak parselin (TİCK) Ticaret-Konut Alanına çevrilmesinin Özelleştirme idaresi ve kamu yararı bakımından da uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Önerilen Plan Değişikliği ile Özelleştirme İdaresince onaylanan planda da yer alan parselin kuzeyindeki yeşil alan (475 m²) aynı şekilde korunmuş , 1830 m² büyüklüğündeki yol boyu ticaret kullanımlı konut alanı , (TİCK) Ticaret-Konut Alanı olarak 1760 m²'ye düşürülmüştür.

Tasarlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre (TİCK) Ticaret-Konut Alanlarında Özelleştirme İdaresinin talebi olan ve etraf planlardaki yapılanma şartları da olan E=1.25 , Yençok=5 Kat yapılanma durumu öngörülmektedir. Öngörülen yapılanma durumu üzerinden 1760 m² (TİCK) Ticaret-Konut Alanında zemin kat ticaret , üst katlar konut olarak kullanılması durumunda planlama alanında 39 kişilik bir nüfus ortaya çıkacak olup , planlama alanında bırakılan 475 m² yeşil alanın ihtiyacı karşılayacağı değerlendirilmektedir.

Belirtilen gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 6: Teklif Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü

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

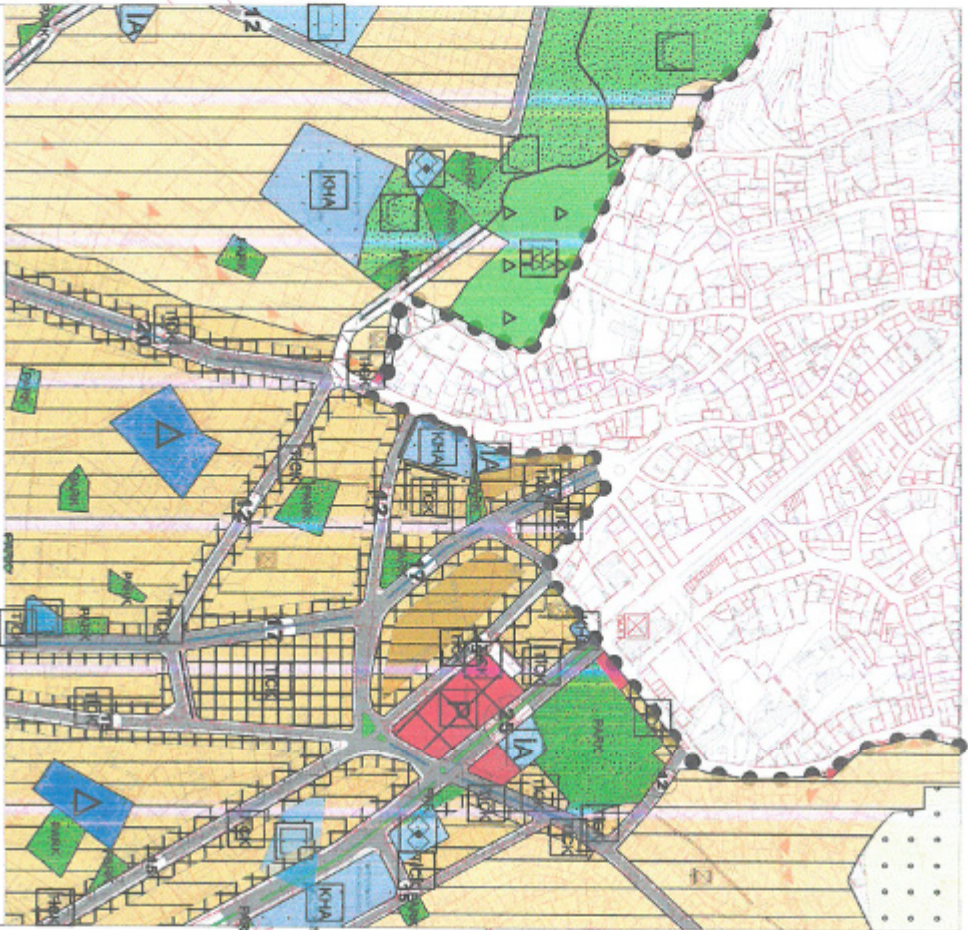
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (ELMALI) BELEDİYESİ

MAHALLE : KARYAĞDI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 122 ADA 1 PARSEL

PAFTA NO: 023-C-04-A

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN

