



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.09.2015

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2015 tarihli toplantısında gündemin 168. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.08.2015 gün ve 153 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tomalar Mahallesi, 614 Ada 3 parseldeki kot farkı nedeniyle plan üzerindeki maxh=3 kat yapılanma durumunun kaldırılarak yapı yüksekliğine ilişkin plan notu eklenmesine ilişkin 4839,18 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.08.2015 gün ve 153 sayılı kararı ile uygun bulunan, Tomalar Mahallesi, 614 Ada 3 parseldeki kot farkı nedeniyle plan üzerindeki maxh=3 kat yapılanma durumunun kaldırılarak yapı yüksekliğine ilişkin plan notu eklenmesine ilişkin 4839,18 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

(Toplantıya katılmadı!)

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıtkı SOYDAL
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı :Turgay GENÇ Divan Katibi : Suzan KÜÇÜKBAŞKAN Divan Katibi : Musa ÜNAR	Birleşim 8.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 04/08/2015-14:00
		Karar No 153

KARARIN ÖZÜ: E=0.60 inşaat alanı katsayısı.Max.h=3 kat yüksekliği ile konut alanında kalan K.Yeniköy 614 ada 3 parselde Yençok=5 kat olarak yükseklik verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; -Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre zemin açısından kat artışını etkileyecek herhangi bir sorun olmadığı,-614 ada içerisinde diğer parsellerde bulunan mevcut binaların 6 kat ve 4 kat olarak yapıldığı, -614 ada 3 parselin arazi kot farkının 2 ve 4 no'lu parsellere göre yaklaşık 3 metre aşağıda kaldığı anlaşılmakla beraber plan değişikliğindeki Yençok=5kat yüksekliğin kaldırılması,"Planlama alanında emsal aynı kalmak şartıyla yükseklik; parselin ifraz yapılması durumunda Yençok=3kat, parsel ifraz yapılmaz ise Yençok=5kat olacaktır." şeklinde plan notunun eklenerek düzeltilmesi şartıyla İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oy birliği ile kabul edildiği hk.

Gündemin 9. maddesinde yer alan ; "K. Yeniköy 614 ada 3 no'lu parselde hazırlanan ve 4839-18 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ait 16/06/2015 tarih ve 33 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim.İfadedi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30/07/2015 tarihli 1059 sayılı yazısı ve

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

E=0.60 inşaat alanı katsayısı.Max.h=3 kat yüksekliği ile konut alanında kalan K.Yeniköy 614 ada 3 parselde Yençok=5 kat olarak yükseklik verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; -Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre zemin açısından kat artışını etkileyecek herhangi bir sorun olmadığı,-614 ada içerisinde diğer parsellerde bulunan mevcut binaların 6 kat ve 4 kat olarak yapıldığı, -614 ada 3 parselin arazi kot farkının 2 ve 4 no'lu parsellere göre yaklaşık 3 metre aşağıda kaldığı anlaşılmakla beraber plan değişikliğindeki Yençok=5kat yüksekliğin kaldırılması,"Planlama alanında emsal aynı kalmak şartıyla yükseklik; parselin ifraz yapılması durumunda Yençok=3kat, parsel ifraz yapılmaz ise Yençok=5kat olacaktır." şeklinde plan notunun eklenerek düzeltilmesi şartıyla uygun bulunmuş ve meclisin takdirine sunulmuştur.

Ramazan BAHŞI
Komisyon Başkanı
İmza


Ahmet ŞİMŞEK
Üye
İmza

Ramazan KAŞLI
Üye
İmza'lı komisyon kararı okundu.

Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

E=0.60 inşaat alanı katsayısı.Max.h=3 kat yüksekliği ile konut alanında kalan K.Yeniköy 614 ada 3 parselde Yençok=5 kat olarak yükseklik verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş; -Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre zemin açısından kat artışını etkileyecek herhangi bir sorun olmadığı,-614 ada içerisinde diğer parsellerde bulunan mevcut binaların 6 kat ve 4 kat olarak yapıldığı, -614 ada 3 parselin arazi kot farkının 2 ve 4 no'lu parsellere göre yaklaşık 3 metre aşağıda kaldığı anlaşılmakla beraber plan değişikliğindeki Yençok=5kat yüksekliğin kaldırılması,"Planlama alanında emsal aynı kalmak şartıyla yükseklik; parselin ifraz yapılması durumunda Yençok=3kat, parsel ifraz yapılmaz ise Yençok=5kat olacaktır." şeklinde plan notunun eklenerek düzeltilmesi şartıyla İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oy birliği ile kabul edildi.


Turgay GENÇ
Belediye Başkanı


Suzan KÜÇÜKBAŞKAN
Divan Katibi


Musa ÜNAR
Divan Katibi

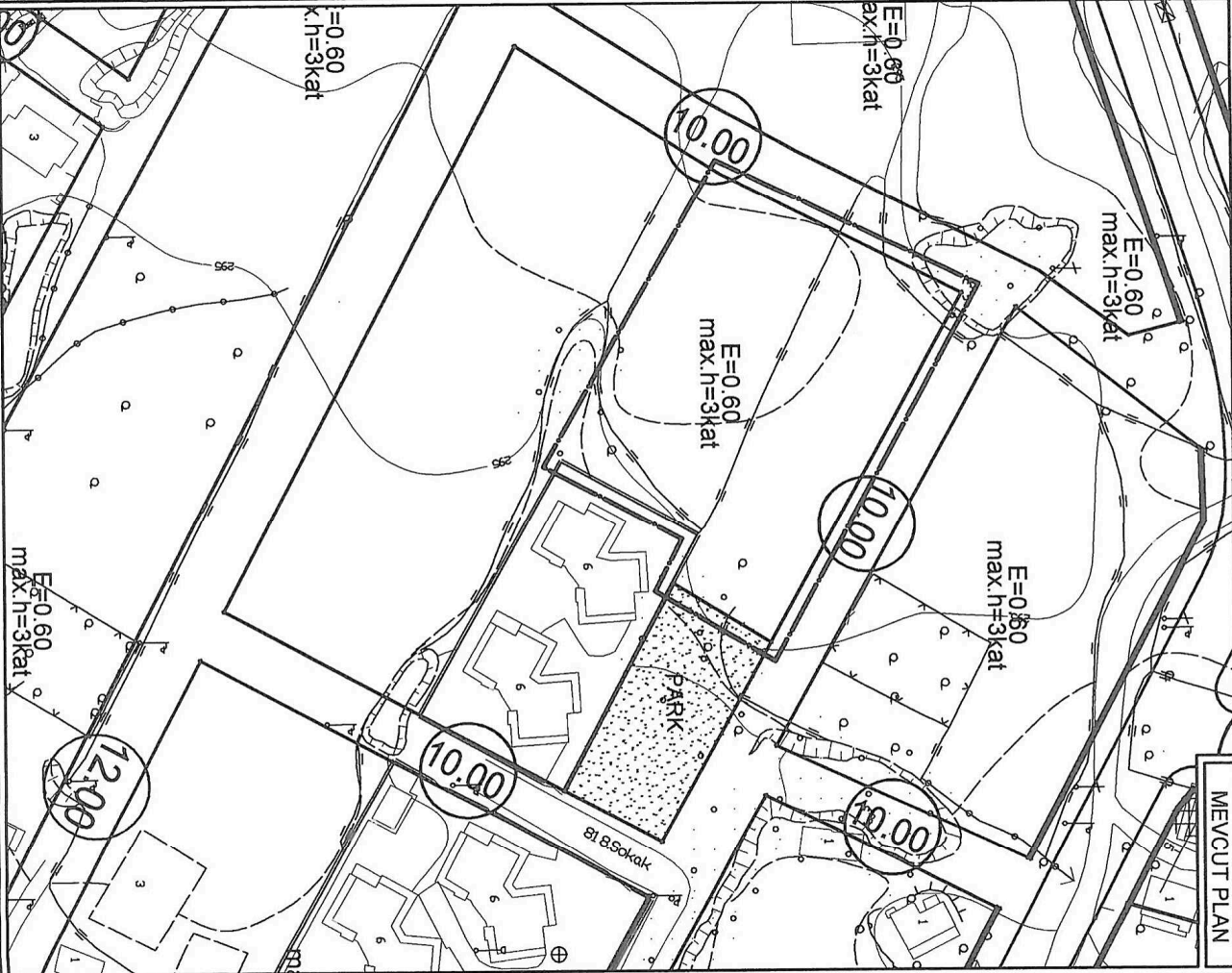
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-DÖŞEMEALTIBELEDİYESİ

ÖLÇEK:1 / 1000

PAFTA NO : N25D-22C-3D-N25D-22C-4C

PARSEL NO: 614 ADA 3 PARSEL

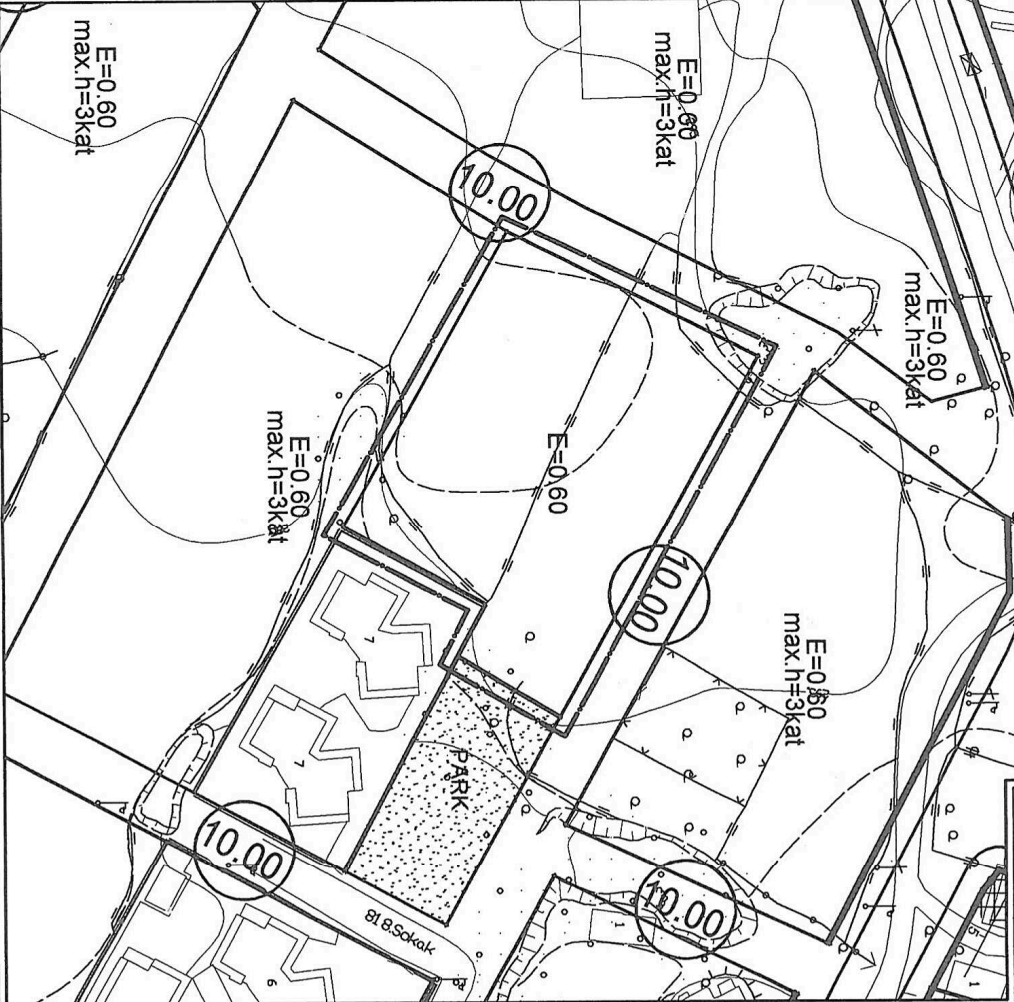
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE ARAZI KOT FARKINDAN VE DİĞER PARSELLERDE OLUŞAN MEVCUT YAPILARIN YÜKSEKLİKLERİNDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PLAN NOTU



KONUT ALANI
(E=0.60)

PLANLAMA ALANINDA EMSAL AYNI KALMAK ŞARTIYLA YÜKSEKLİK PARSELİN İFRAZ YAPILMASI DURUMUNDA Yengök=3kat, PARSEL İFRAZ YAPILMAZ İSE Yengök=5kat OLACAKTIR.

KUZEY



**ANTALYA - DÖŞEMEALTI
614 ADA 3 NOLU PARSELDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli Döşemealtı İlçesi, Tomalar Mahallesi içerisinde yer alan, N25D-22C-3D 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde yer alan 614 ada 3 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık 3710 m²'dir.



1. Planlama alanı Genel Bölgesi Uydu Görüntüsü

Handwritten signature



2. Planlama alanı Uydu Görüntüsü

614 ada 3 parselin kuzeyinden ve batısından 10 metrelik yol aksı geçmektedir. Planlama alanının bulunduğu imar adası içerisinde park alanı da yer almaktadır. 614 ada 3 parselin arazi kot farkı diğer 614 ada 2 ve 4 parseli göre yaklaşık 3 metre kadar daha aşağıda kalmaktadır.

614 ada 3 nolu parselde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonu; konut olup yapılaşma koşulu; ayırık nizam, E=0.60 Max h=3 kat olarak belirtilmiştir. Ancak aynı ada içerisinde bulunan mevcut binaların zemin+5kat(6kat) ve zemin+3kat(4kat) olarak yapıldığı ve 614 ada içerisinde tek yapılaşmayan parselin 3 nolu parsel olduğu görülmektedir.

Planlama alanında yerinde yapılan incelemeler sonucunda; 614 ada 3 parselin boş atıl bir şekilde olduğu, diğer parsellerin ise 6 kat ve 4 kat yükseklikte yapılaşmasını tamamladığı ve park alanının düzenlenmiş aktif olarak kullanıldığı görülmüştür.

Arazide yapılan tespitler aşağıdaki fotoğraflar ile sunulmuştur.



3. Planlama alanı ve komşu parsel yapılaşmaları (zemin+5kat(6kat) yapılar)



4. Planlama alanı ve komşu parsel yapılaşmaları(zemin+5kat(6kat) yapılar ve zemin+3kat(4kat) yapılar)



5. Planlama alanı konumu



6. Planlama alanı ve park alanı

Planlama alanı Antalya Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.05.2015 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir;

"1-) Bu çalışma ile Antalya İli Döşemealtı İlçesi 1/1000 ölçekli N25-D-22-C-4-C ve N25-D-22-C-3-D pafta, 614 Ada 3 Parsel için hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanına konut türü yapılar yapılması düşünülmektedir. Bu çalışma kapsamında, gerekli arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler, laboratuvar verileri ile yapılan hesaplamalar sonucu jeolojik- jeoteknik değerlendirme yapılmış, inceleme alanının yerleşime uygunluk durumu belirlenerek rapor tamamlanmıştır.

2-) İnceleme alanında 3 adet 15 metre derinliğinde olmak üzere 3 farklı lokasyonda jeoteknik amaçlı sondaj yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında 3 farklı lokasyonda MASW ölçümü ve 3 farklı lokasyonda Mikrotremör ölçümü yapılmıştır.

3-) T.C Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.04.2014 tarihinde onaylanan "Antalya-Burdur Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında" inceleme alanının "Kentsel Yerleşik Alanlar" içinde kalmaktadır. İnceleme alanı Nazım İmar Planında ve Uygulama İmar Planında "konut alanı" olarak geçmektedir.

4-) İnceleme alanında eğim güney doğudan kuzey batıya doğru artmakta olup eğim miktarı % 0- 10 aralığındadır.

5-) Çalışma alanı ve civarı genel jeoloji haritasında Kuvaterner yaşlı Antalya travertenleri olarak görülmektedir. Ancak yapılan jeoteknik amaçlı sondajlarda travertenin bozulup ayrışması sonucu oluşmuş kil birimi yer almakta olup alüvyon olarak değerlendirilmiştir. Alüvyonlar genellikle kahve renkli silt, kil, kum ve çakıl içeren bir yapıya sahiptirler. Yapılan jeoteknik amaçlı sondajlarda 6 m boyunca alüvyon, 6-15m aralığında traverten birimi geçilmiştir.

6-) İnceleme alanında açılan sondajlardan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deney sonuçlarına göre Atterberg Limitleri deney sonuçlarına göre Likit Limit(LL) 50,9 -%52,6 aralığında Plastik Limit (PL) 26,1 -%26,6 aralığında ve Plastisite indisi %24,8 - %26,1 aralığında olduğu tespit edilmiştir.(EK.8) Elek Analizlerinin sonuçlarına göre (EK.8) Kil-Silt miktarı %57-%63, Kum miktarı %24-%27 ve çakıl miktarı %13-%18 aralığında bulunmuştur. İnceleme alanında yapılan jeoteknik amaçlı sondaj verilerinden elde edilen SPT -N30 Değerleri 35-38 aralığında tespit edilmiş olup Sertlik Tanımı, Sıklık Tanımı Arasındaki ilişkisine göre inceleme alanı sertlik tanımı " Çok Sert", sıklık tanımı "Sıkı " olarak tanımlanmıştır.

7-) İnceleme alanındaki zeminin dinamik-elastisite parametrelerinin belirlemek amacıyla 3 adet Sismik çalışması yapılmıştır. Sismik çalışmalarda ölçülen Vp dalga hızı 517-1372 m/sn aralığında belirlenmiş olup, P Dalgası Hızı ile Zeminlerin ya da Kayaçların Sökülebilirliklerine (Bilgin 1989) göre (Tablo.18) inceleme alanının sökülebilirliği "Çok Kolay – Orta " olarak tespit edilmiştir. İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen S dalgası hızları Vs= 276 – 769 m/sn aralığında tespit edilmiş, NERHP Hükümlerine göre; inceleme alanının zemin sınıfı "Zayıf Zemin(E) – Sert/sıkı(D) " olarak tanımlanmıştır (Tablo.19)İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Elastisite Modülü E= 2929 - 28361 kg/cm2 aralığında tespit edilmiş, Elastisite Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre inceleme alanının zemin dayanımı " Zayıf, Sağlam" aralığında tanımlanmıştır. İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağlı olarak Kayma Modülü μ = 1126 -11157 kg/cm2 aralığında tespit edilmiş, Kayma Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin dayanımı " Zayıf, Sağlam" aralığında tanımlanmıştır. İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde

edilen verilere bağılı olarak Bulk Modülü $K = 1938 - 20642 \text{ kg/cm}^2$ aralığında tespit edilmiş, Bulk Modülü Değerlerine Göre Zemin ya da Kayaçların Dayanımına (Keçeli, 1990) göre ; inceleme alanının sıkışma özelliği "Az- Sağlam " aralığında tanımlanmıştır. İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağılı olarak Poisson oranı $\nu = 0.14 - 0.32$ aralığında tespit edilmiş, Poisson Sınıflaması ve Hız Oranı Karşılaştırmasına göre inceleme alanının sıklık özelliği "Gevşek-Sıkı Katı" aralığında tanımlanmıştır. İnceleme alanında alınan Sismik ölçüm profillerinde elde edilen verilere bağılı olarak inceleme alanının yoğunluğu $\rho = 1.48 - 1.89 \text{ gr/cm}^3$ aralığında tespit edilmiş, Zemin Birimlerinin Yoğunluk Sınıflamasına (Keçeli, 1990) göre; inceleme alanının zemin tanımlaması özelliği " Çok Düşük- Orta" aralığında tanımlanmıştır.

8 -) İnceleme alanında yapılan 15m derinlikli sondajlarda YASS rastlanmamıştır.

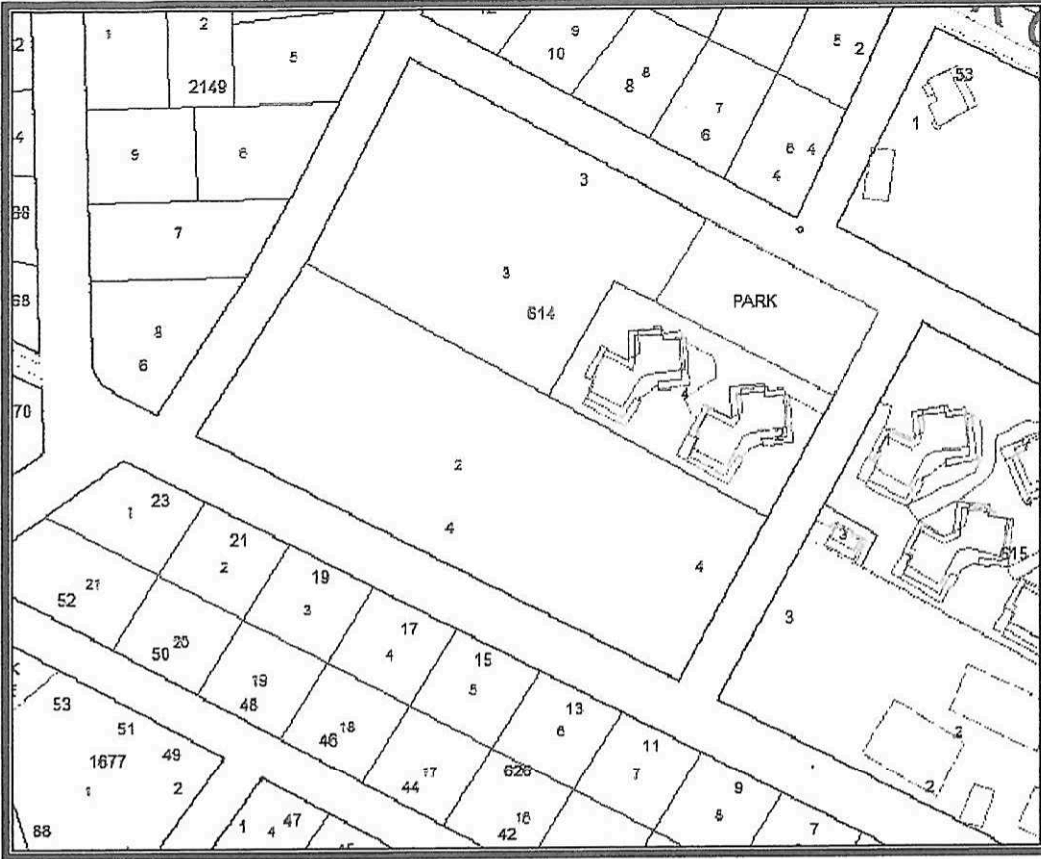
9-) İnceleme alanı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında 2.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Spektrum Karakteristik Periyotları $T_A = 0.20 - T_B = 0.90 \text{ s}$, etkin ivme katsayısı $A_0 = 0.30 - 0.40 \text{ g}$ aralığında seçilmelidir. "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

10-) İnceleme alanında travertenin ayrışması sonucu oluşmuş çakıllı kumlu kil birimi ve 6 m den sonra traverten biriminden oluştuğu belirlenmiştir. Yapılan sondaj ve jeofizik çalışmalarında yeraltı suyuna rastlanmamıştır. Sondaj çalışmalarından elde edilen numuneler üzerinde yapılan Elek analizi deney sonuçlarına (Ek.8) göre, kil-silt miktarı %57-%63, Kum miktarı %24-%27 ve çakıl miktarı %13-%18 aralığında olması nedeniyle inceleme alanı CH simgeli çakıllı kumlu kil olarak tanımlanmıştır.

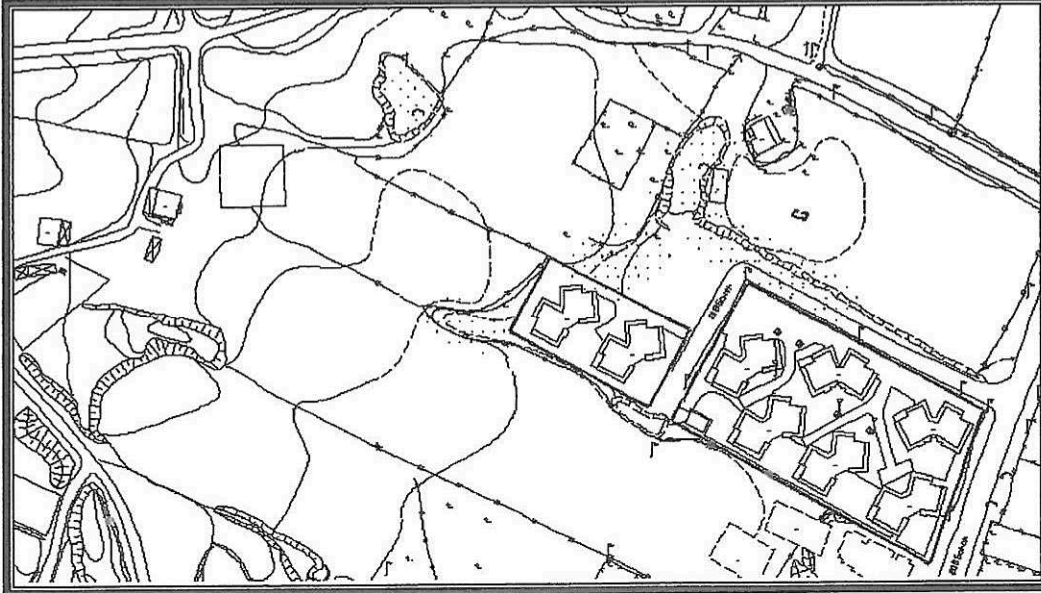
Genel olarak inceleme alanı söz konusu laboratuvar sonuçları baz alınarak sıvılaşmanın olmadığı, oturma miktarının kabul edilebilir sınırlar içerisinde olması ve SPTN30 değerlerinden elde edilen Terzaghi (1967)- Pack'e göre $3.2 - 3.8 \text{ kg/cm}^2$ aralığında olması sebeplerinden dolayı inceleme alanının tamamı yapılaşma esnasında yapı temel alanlarında yapılacak yapı bazlı detaylı zemin etüt sonuçlarına bağılı olarak proje müellifi tarafından belirlenecek temel tipi, temel derinliği, temel boyutu inceleme alanını oluşturan aynı litolojilere gelecek şekilde gelmesi koşulu ile yüzey ve atık sularının yapı temellerini etkilememesi amacıyla proje müellifi tarafından yapılacak drenaj hatları ile gerekli mühendislik önlemleri alınması koşulu ile inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk değerlendirilmesinde Uygun Alanlar (UA) kategorisi içerisinde Uygun Alanlar 1 (UA-1): zemin ortamlar olarak değerlendirilmiş olup, rapor ekinde verilen 1/1000 ölçekli jeoloji, yerleşime uygunluk, eğim ve lokasyon haritasında "UA-1" simgesiyle gösterilmiştir.

11-) İnceleme alanında yapılacak tüm yapılar için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

12-) Bu rapor imar planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporudur. Zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Projeye esas parametreler zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir. " şeklinde dir.

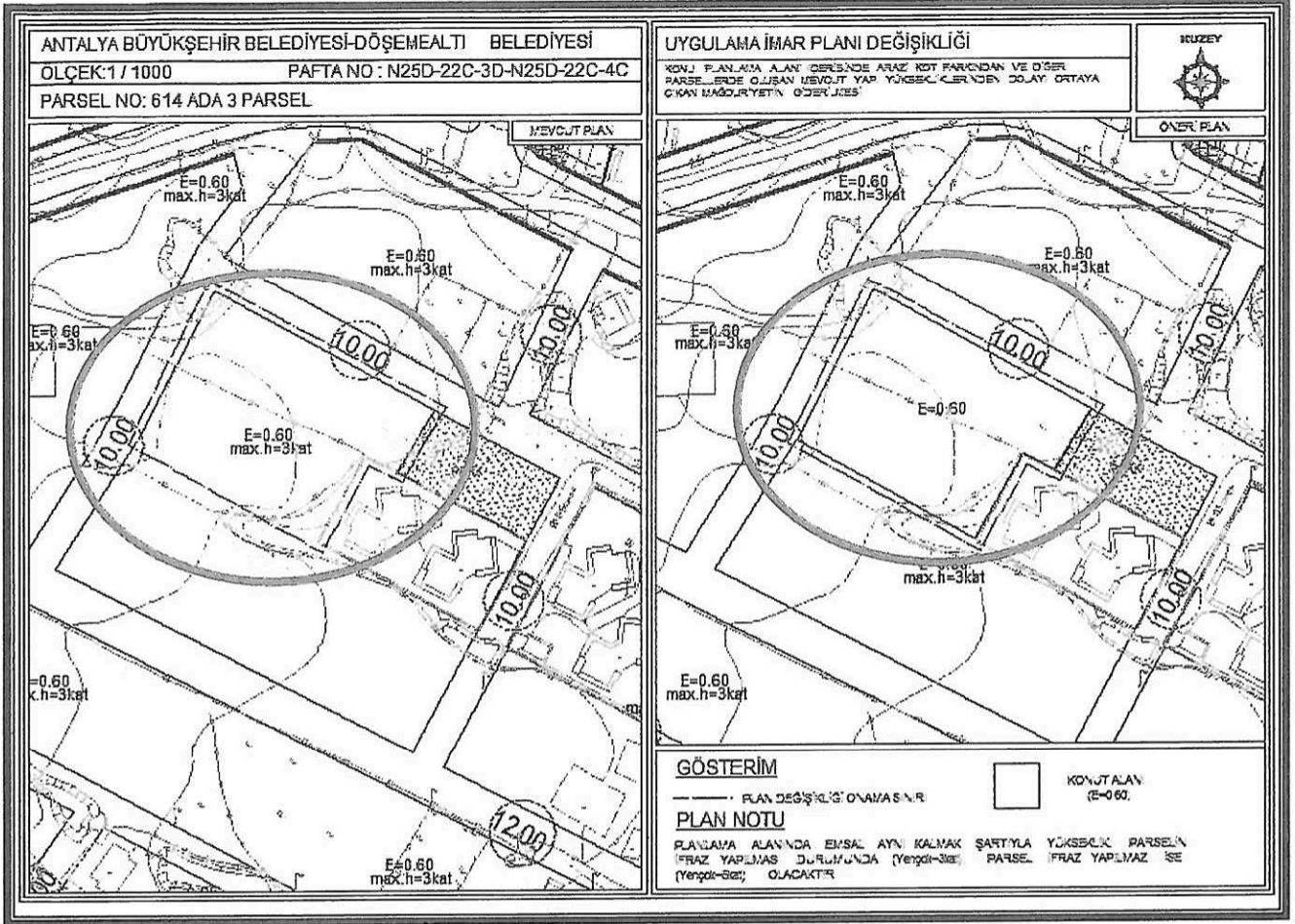


7. Kadasral Durumu



8. Halihazır Harita

Mevcut onaylı halihazır haritaya göre 614 ada incelendiğinde; 614 ada 1 parselin yapılaştığı, 614 ada 2 parselin yapılaşmalarının halihazır onayından sonra gerçekleştiği için harita üzerinde görülmediği, ancak uydu resimleri ve yerinde yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen fotoğraflarda yapılaşmış olduğu anlaşılmaktadır.



9. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

614 ada 3 parselin arazi kot farkının diğer parsellere göre çukurda kalması ve yükseklik olarak da daha az kat verilmiş olması, ada bazında oluşmuş/oluşacak yapılaşma düzensizliğini ortaya çıkarmasından dolayı söz konusu parselde mağduriyete sebep olmaktadır. Bu mağduriyeti çözümllemek amacıyla imar planı değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde; yeşil alanlar, pergoleli oturma alanları, otopark alanları, oyun alanları vb. koşulları sağlayarak güvenli, konforlu yaşam tarzını oluşturmak amacıyla konut alanlarının tabana yayılması yerine yükseklik verilerek bahçe kullanımlarının artırılması gerekçeleri esas alınmıştır.

614 ada 3 parsel için yapılmış olan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporuna göre zemin açısından kat artışını etkileyecek her hangi bir sorun olmadığı anlaşılmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 614 ada 3 parselde konut alanı kullanım fonksiyonu ve yapılaşma koşullarında ayrık nizam, E=0.60 aynen devam ettirilecektir.


Plan notuna yükseklik ile ilgili;

"Planlama alanında emsal aynı kalmak şartıyla yükseklik; parselin ifraz yapılması durumunda Yençok= 3kat, parsel ifraz yapılmaz ise Yençok= 5kat olacaktır." maddesi eklenmiştir.

Uygulama imar planı değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.


NILÜFER TOPCUOĞLU
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dp No: 5901 ODTÜ 1973
Oda Sicil No: 127

410	2015
01	2015
07151662	