



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2016 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.11.2016 tarihli ve 196 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çığlık Mahallesi, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 nolu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.11.2016 tarihli ve 196 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çığlık Mahallesi, 176, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 nolu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik yapı yaklaşma mesafelerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 5319,9 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Döşemealtı Belediyesince tarafımıza iletilen 2. Plan değişikliği teklifinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
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 : Bekir DİKMEN Divan Katibi : Arzu YILDIRIM	<u>Birleşim</u> 11.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 01/11/2016- 14:00
		<u>Karar No</u> 196

KARARIN ÖZÜ : Çıglık 176,178,179,180,181,182,183 ve 184 no'lu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik yapı yaklaşma mesafelerinde düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar Komisyonundan geldiği şekli ile kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 7. maddesinde yer alan; Çıglık 176,178,179,180,182,183 ve 184 no'lu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik hazırlanan 5319-9 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ait 26/10/2016 tarih 37 Sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim. İfadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2016 tarihli 1405 sayılı yazısı ve

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Çıglık 176,178,179,180,181,182,183 ve 184 no'lu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik yapı yaklaşma mesafelerinde düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenerek uygun bulunmuş ve meclisin takdirine sunulmuştur.

Ramazan BAŞŞI
İmar Komisyon Başkanı

Bekir DİKMEN
Üye

Adil ÖZEK
Üye
Katılmadı

İmza

İmzalı Komisyon Kararı

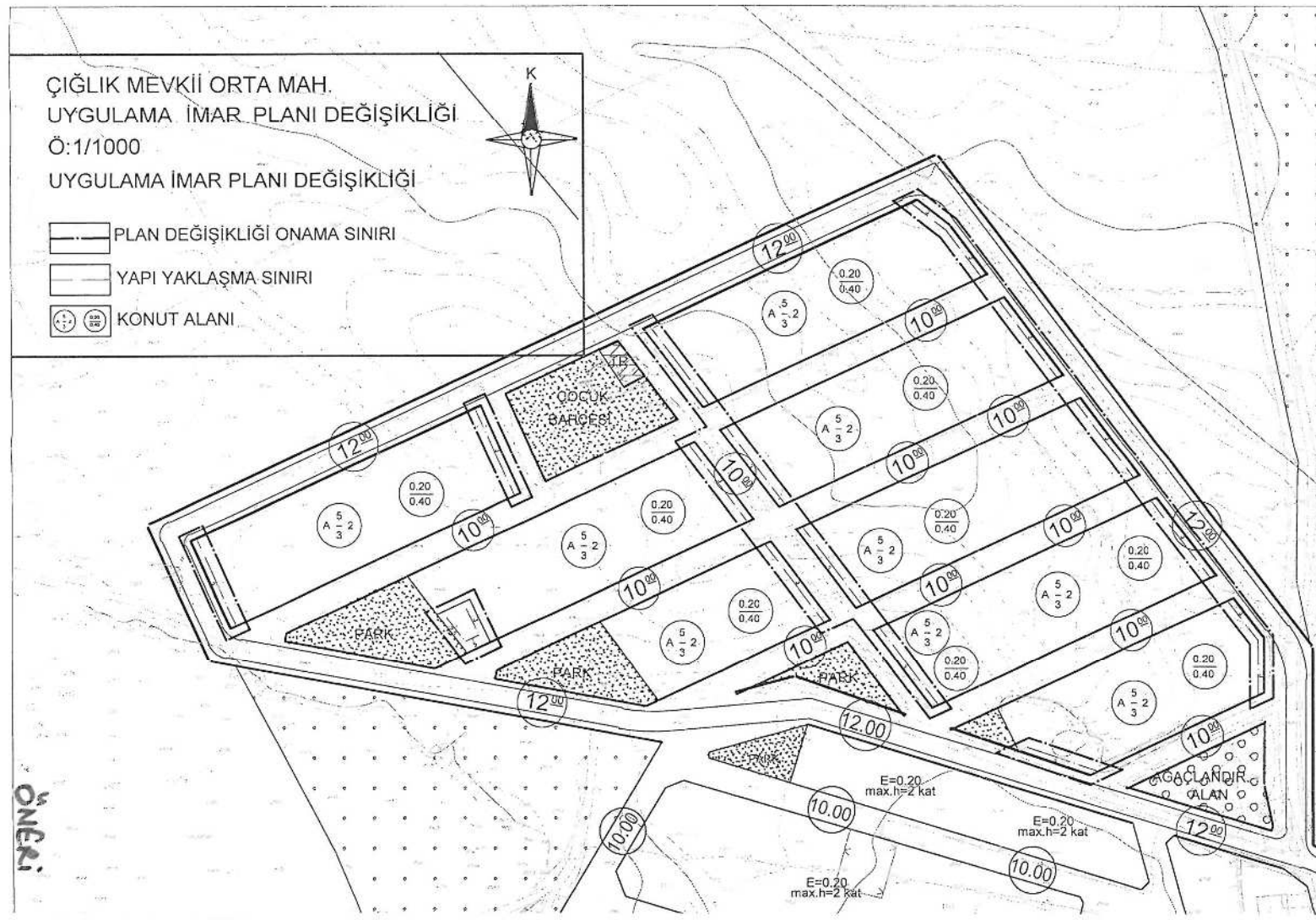
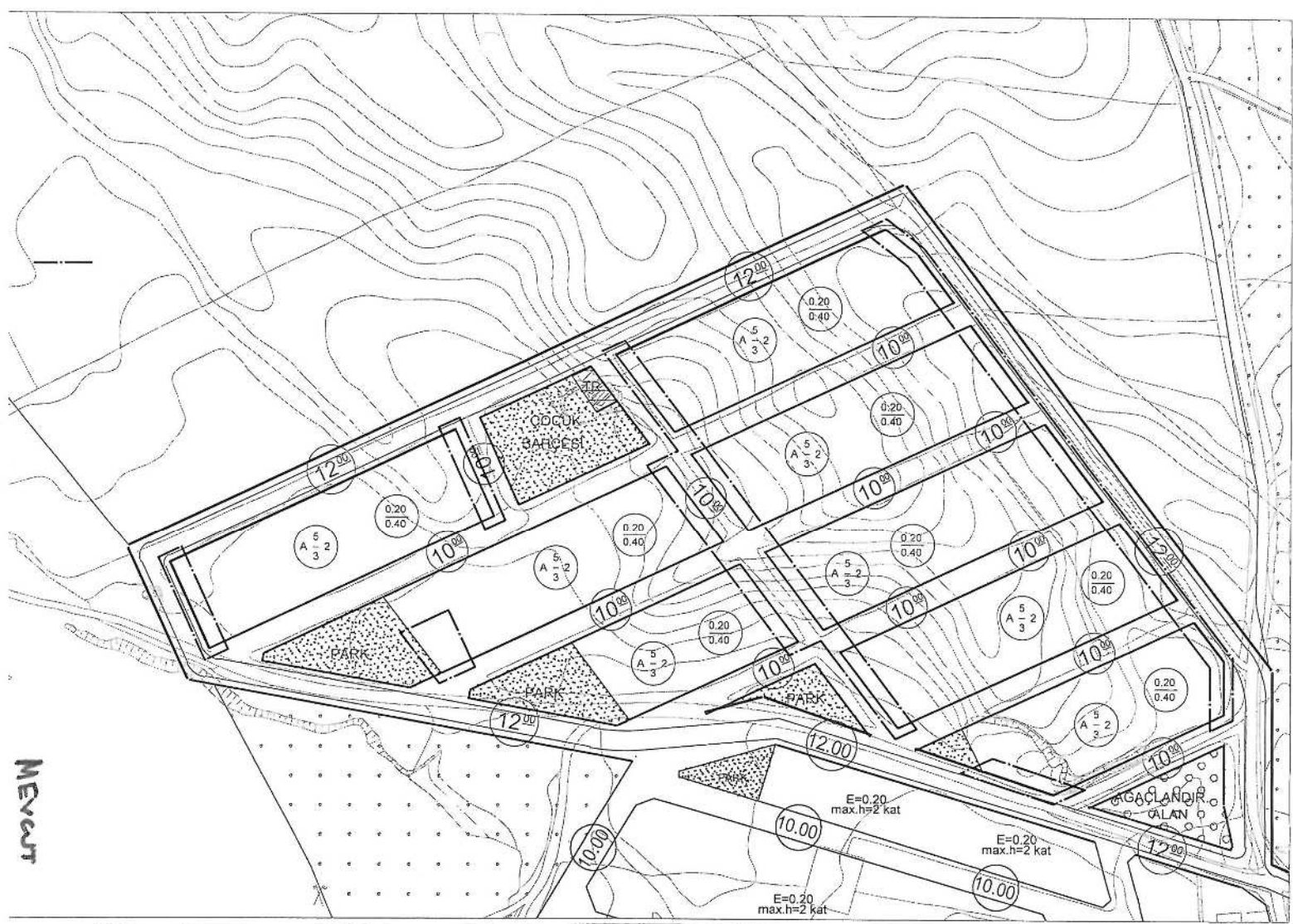
Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Çıglık 176,178,179,180,181,182,183 ve 184 no'lu imar adalarında mevcut yapılaşma koşullarına göre minimum cephe koşulunu sağlayamayan parsellere yönelik yapı yaklaşma mesafelerinde düzenlenme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İmar Komisyonundan geldiği şekli ile kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Turgay GENÇ
Belediye Başkanı


Bekir DİKMEN
Divan Katibi


Arzu YILDIRIM
Divan Katibi





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

DÖŞEMEALTI İLÇESİ, ÇIĞLIK-ORTA MAHALLEDE PARSEL CEPHELERİNDEN KAYNAKLANAN MAĞDURİYETLERİN GİDERİLMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Döşemealtı İlçesi Orta Mahalle sınırları içerisinde bulunan Çıglık 176 Ada 11, 20, 21 ve 30 parseller, 178 Ada 11, 20, 21 ve 30 parseller, 184 Ada 20, 21 ve 30 parseller, 179 Ada 11, 20, 21 ve 30 parseller, 180 Ada 11, 20, 21 ve 30 parseller, 181 Ada 11, 20, 21 ve 30 parseller, 182 Ada 16, 17 ve 23 parseller ile 183 Ada 13 ve 19 parsellerde, geçmişten gelen İkiz Nizam yapılaşma koşullarının tarihli plan ile Ayrık Nizam yapılaşma koşuluna çevirilmesi sebebiyle oluşan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğini içerir.



Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 3.5 Km güneybatısında(kuşçuşu) kalmaktadır.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 2: Yakın Mesafe Uydu Görüntüsü.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanlarda, mevcut durumda yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Anılan alanda, ilk olarak Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından planda Ayrık Nizam ve 2 kat olacak şekilde yapı düzeni belirlenmiş olup, 2 kişiye 1 parsel verilecek şekilde (500 m²) hisseli parseller teşekkül edilmiştir.

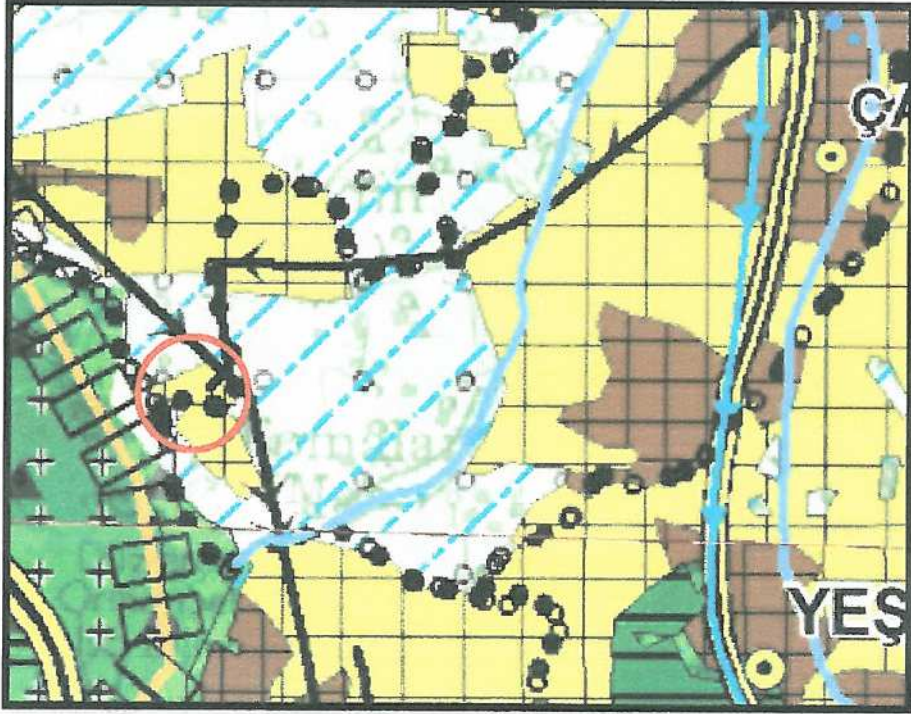
Daha sonra Döşemealtı Belediyesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile, hisseli parsellerin müstakil hale getirilmesi amacıyla İkiz Nizam yapılaşma koşuluna sahip 250'şer m² alana sahip parseller oluşturulmuştur.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



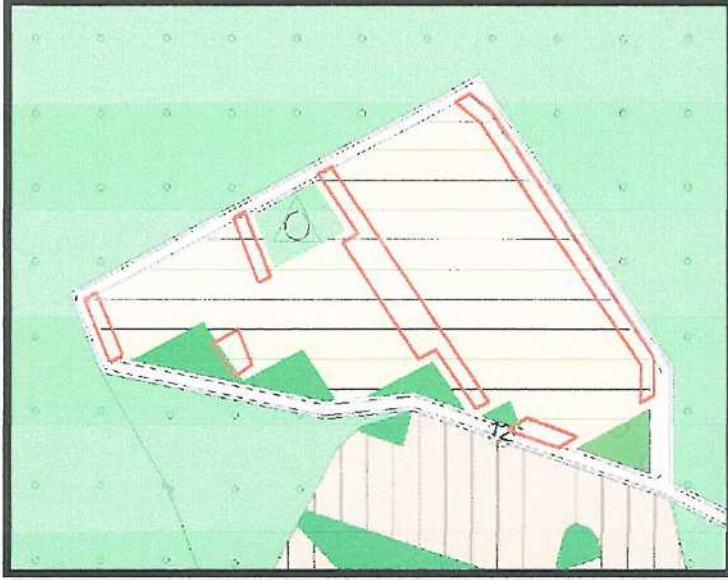
Onaylı ve yürürlükte bulunan 14.11.2008 tarih ve 574 sayılı karar ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve tarih ve 13.07.2009 tarih ve 296 sayılı karar ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları yapımında, ikiz nizam olan yapılaşma koşuluna sahip 250 m² yüzölçümlü parsellerin ayrı nizam olarak onaylanması sebebiyle, plan değişikliği gerekliliğini ortaya çıkaran mağduriyetler ortaya çıkmıştır(Şekil 5).



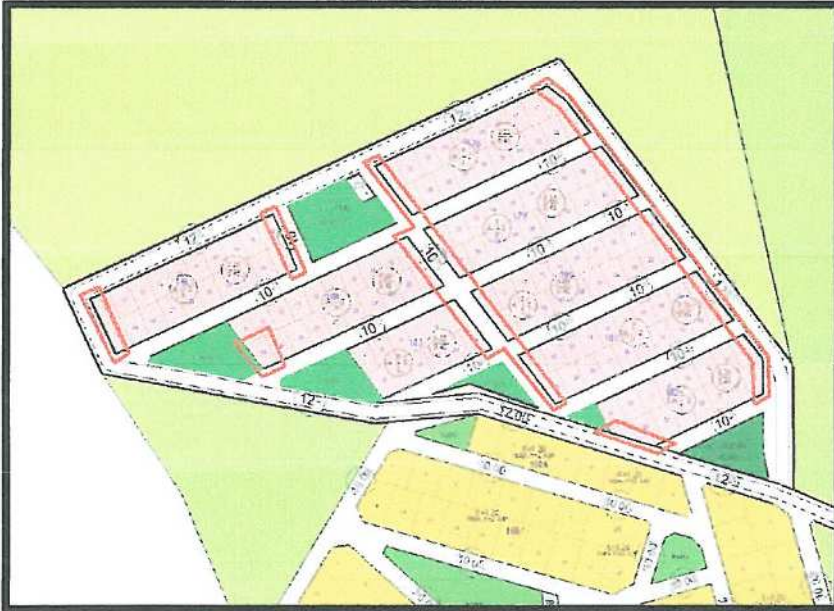
Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu alan, Bakanlık Makamınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı'nda" kalmaktadır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



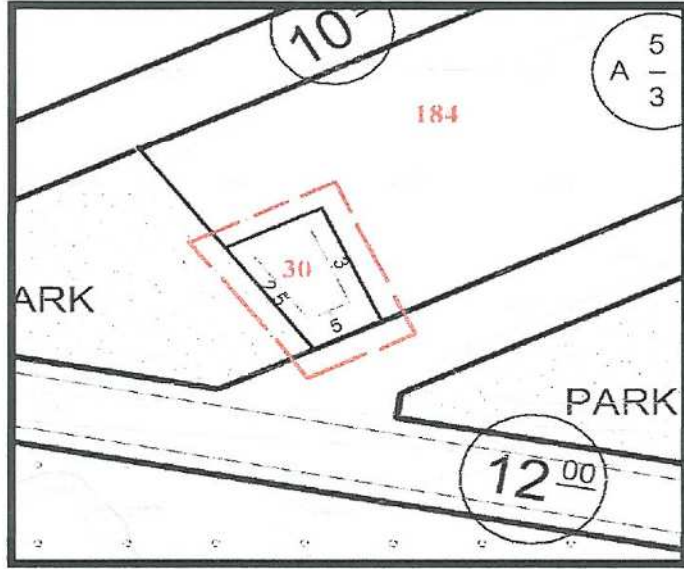
Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğine konu olan parseller, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2008 tarih ve 574 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" nda kalmaktadırlar(N25D-22D).



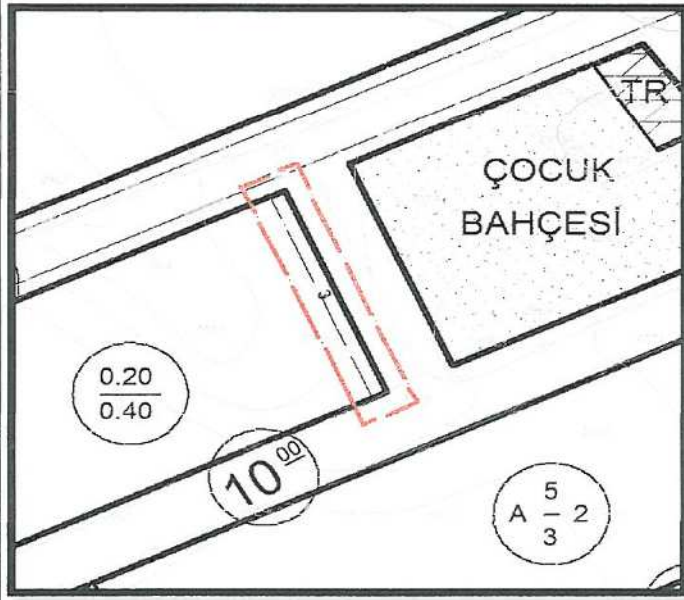
Şekil 5: Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğine konu olan söz konusu parseller, Çıglık Belediye Meclisi'nin 01.12.2008 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin de 13.07.2009 tarih ve 296 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2 katlı(Tek katlı yapı yapılması halinde 0,30 Kaks oranı bulunmaktadır) ve 0,20/040 inşaat oranlarıyla Konut alanında kalmaktadırlar(N25D-22D-3A, 3B, 3C, 3D).



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



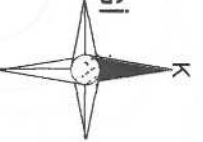
Şekil 6: Çığlık-Orta Mahalle 184 Ada 30 parselin batı komşu çekme mesafesi 2.5 metre olarak yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 7: Diğer sorunlu Köşe parsellerdeki mağduriyete sebep olan yol çekme mesafelerinin 3 metre olarak düzenlendiği Plan değişikliği görsel örneği.

BELEDİYESİNİN SUNDUĞU 2. TEKLİF

ÇİĞLİK MEVKİLİ ORTA MAH.
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Ö:1/1000
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
-  AYRIK DÜZEN
-  İKİZ DÜZEN





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

DÖŞEMEALTI İLÇESİ, ÇIĞLIK-ORTA MAHALLEDE PARSEL CEPHELERİNDEN KAYNAKLANAN MAĞDURİYETLERİN GİDERİLMESİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Döşemealtı İlçesi Orta Mahalle sınırları içerisinde bulunan Çığlık 176 Ada 11,12, 21, 22, 29 ve 30 parseller; 178 Ada 11, 12, 19, 20, 21, 29 ve 30 parseller; 179 Ada 11, 12, 19, 20, 21, 22, 29 ve 30 parseller, 180 Ada 11, 12, 19, 20, 21, 22, 29 ve 30 parseller; 181 Ada 11, 12, 19, 20, 29 ve 30 parseller; 182 Ada 15, 16, 17, 18, 22 ve 23 parseller; 183 Ada 7, 8, 13, 14, 17 ve 18 nolu parseller; 184 Ada 19, 20, 21, 22 ve 30 parsellerde geçmişten gelen İkiz Nizam yapılaşma koşullarının 13.07.2009 tarihli plan ile Ayrık Nizam yapılaşma koşuluna çevirilmesi sebebiyle(Şekil-5) oluşan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğini içerir.



Şekil 1: Uzak Uydu Görüntüsü.

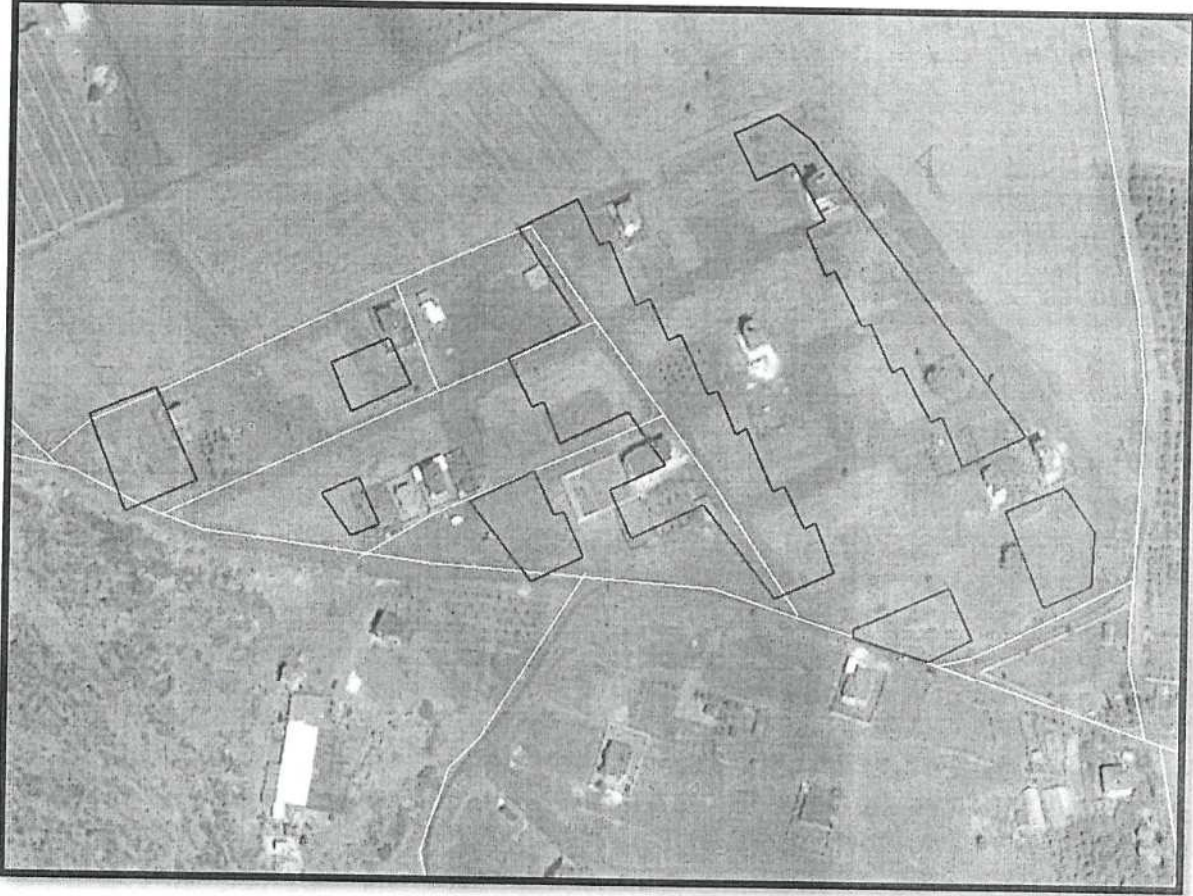




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 3.5 Km güneybatısında(kuşuçuşu) kalmaktadır.



Şekil 2: Yakın Mesafe Uydu Görüntüsü.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parsellin bulunduğu alanlarda, mevcut durumda yapılaşma yoğunluğu düşüktür.

Anılan alanda, ilk olarak Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından planda Ayrık Nizam ve 2 kat olacak şekilde yapı düzeni belirlenmiş olup, 2 kişiye 1 parsel verilecek şekilde(500 m²) hisseli parseller teşekkül edilmiştir.

Daha sonra Döşemealtı Belediyesi tarafından yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile, hisseli parsellerin müstakil hale getirilmesi amacıyla İkiz Nizam yapılaşma koşuluna sahip 250'şer m² alana sahip parseller oluşturulmuştur.

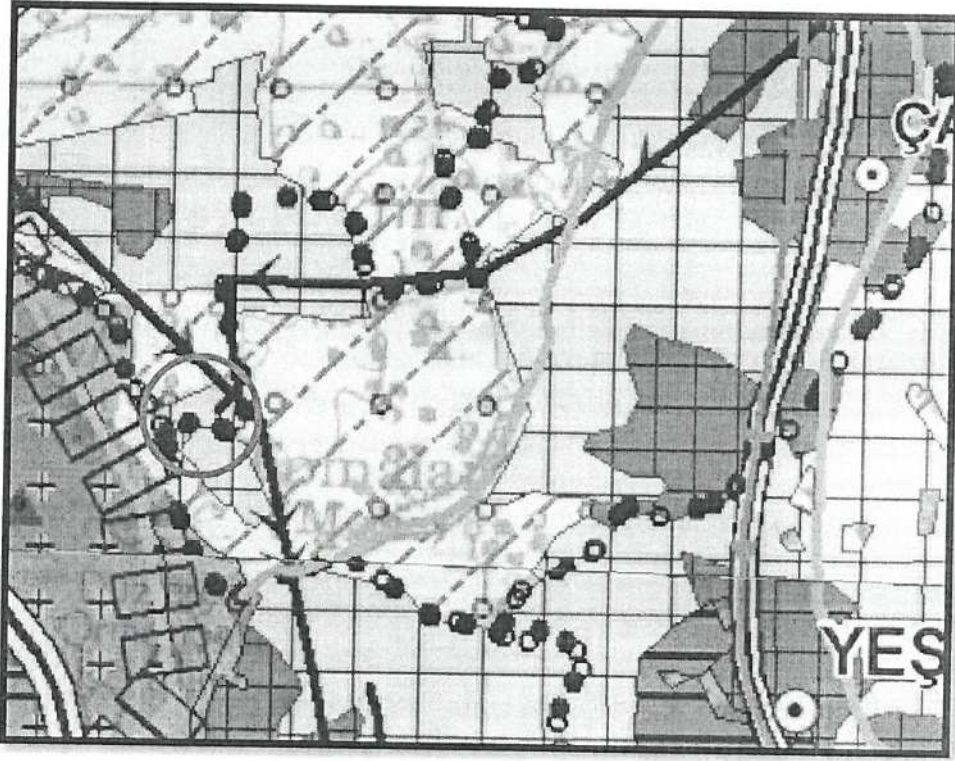




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



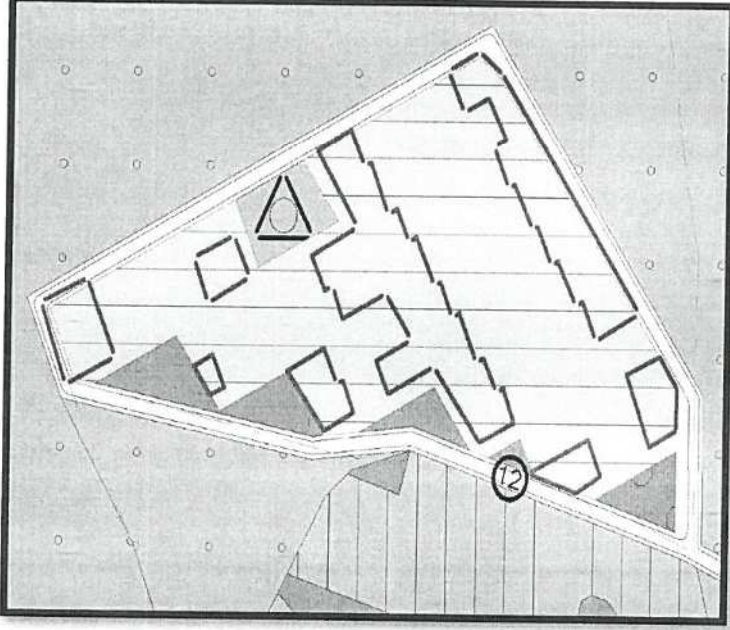
Onaylı ve yürürlükte bulunan 14.11.2008 tarih ve 574 sayılı karar ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 13.07.2009 tarih ve 296 sayılı karar ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planları yapımında, ikiz nizam olan yapılaşma koşuluna sahip 250 m² yüzölçümlü parsellerin ayırık nizam olarak onaylanması sebebiyle, plan değişikliği gerekliliğini ortaya çıkaran mağduriyetler ortaya çıkmıştır(Şekil 5).



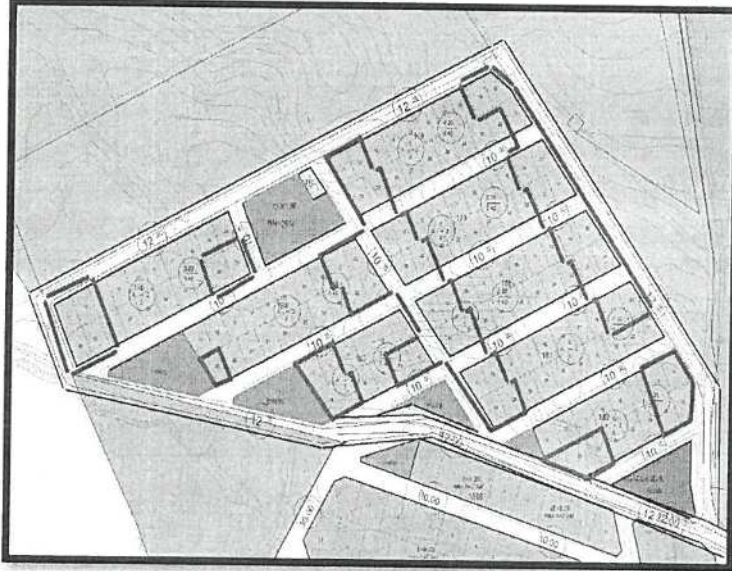
Şekil 3: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan parsellerin bulunduğu alan, Bakanlık Makamınca 27.08.2015 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı'nda" kalmaktadır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



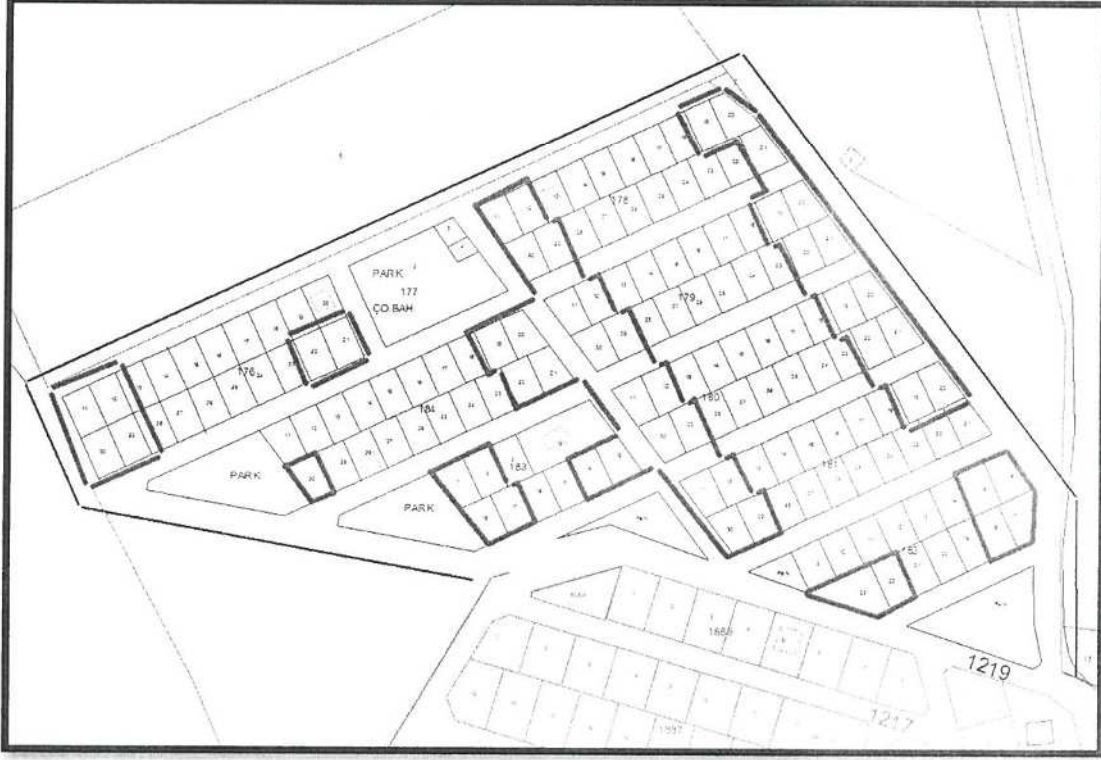
Şekil 4: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğine konu olan parseller, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.11.2008 tarih ve 574 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" nda kalmaktadırlar(N25D-22D).



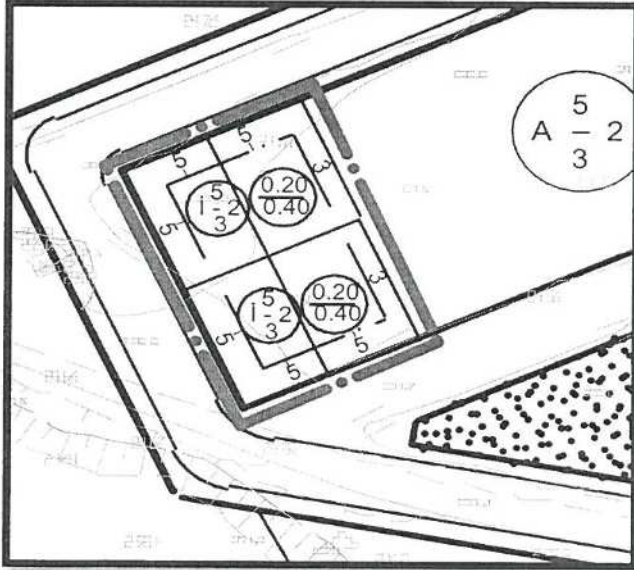
Şekil 5: Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğine konu olan söz konusu parseller, Çiğlık Belediye Meclisi'nin 01.12.2008 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin de 13.07.2009 tarih ve 296 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 2 katlı(Tek katlı yapı yapılması halinde 0,30 Kaks oranı bulunmaktadır) ve 0,20/040 inşaat oranlarıyla Komut alanında kalmaktadırlar(N25D-22D-3A, 3B, 3C, 3D).



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 6: Numarataj Görseli.

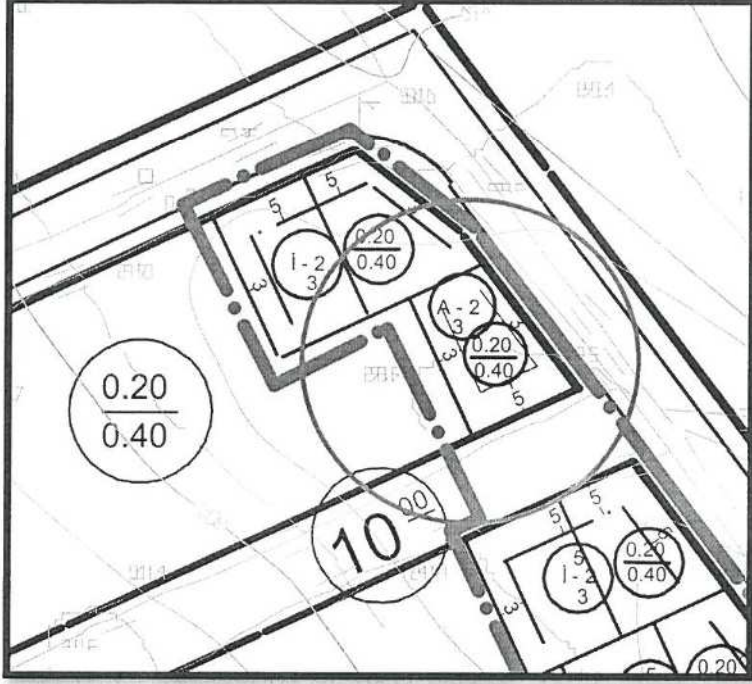


Şekil 7: Örnek ikiz nizam gösterimi. (176 Ada 11, 12, 29 ve 30 parseller)

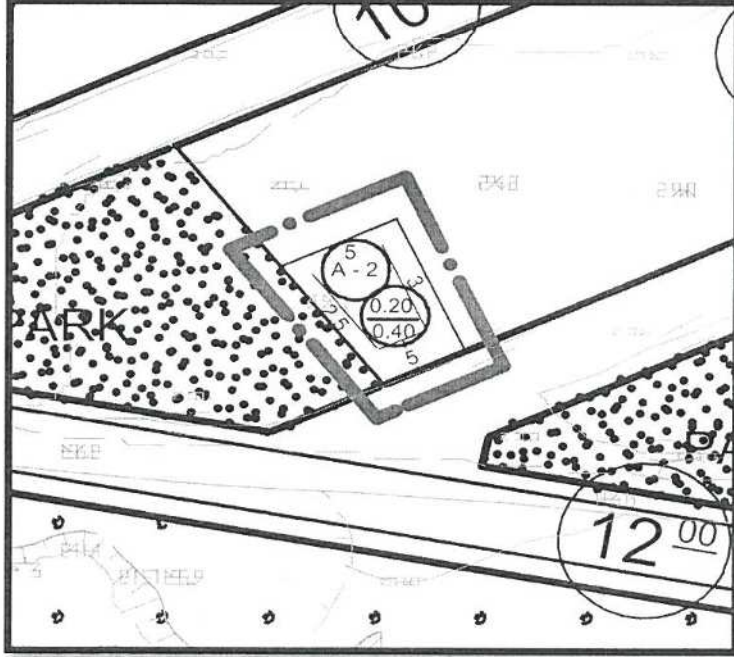




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 8: Ayrık Nizam yapılaşma plan kararı getirilen 178 Ada 21 parsel (Yol çekme mesafeleri: 5-3 m)

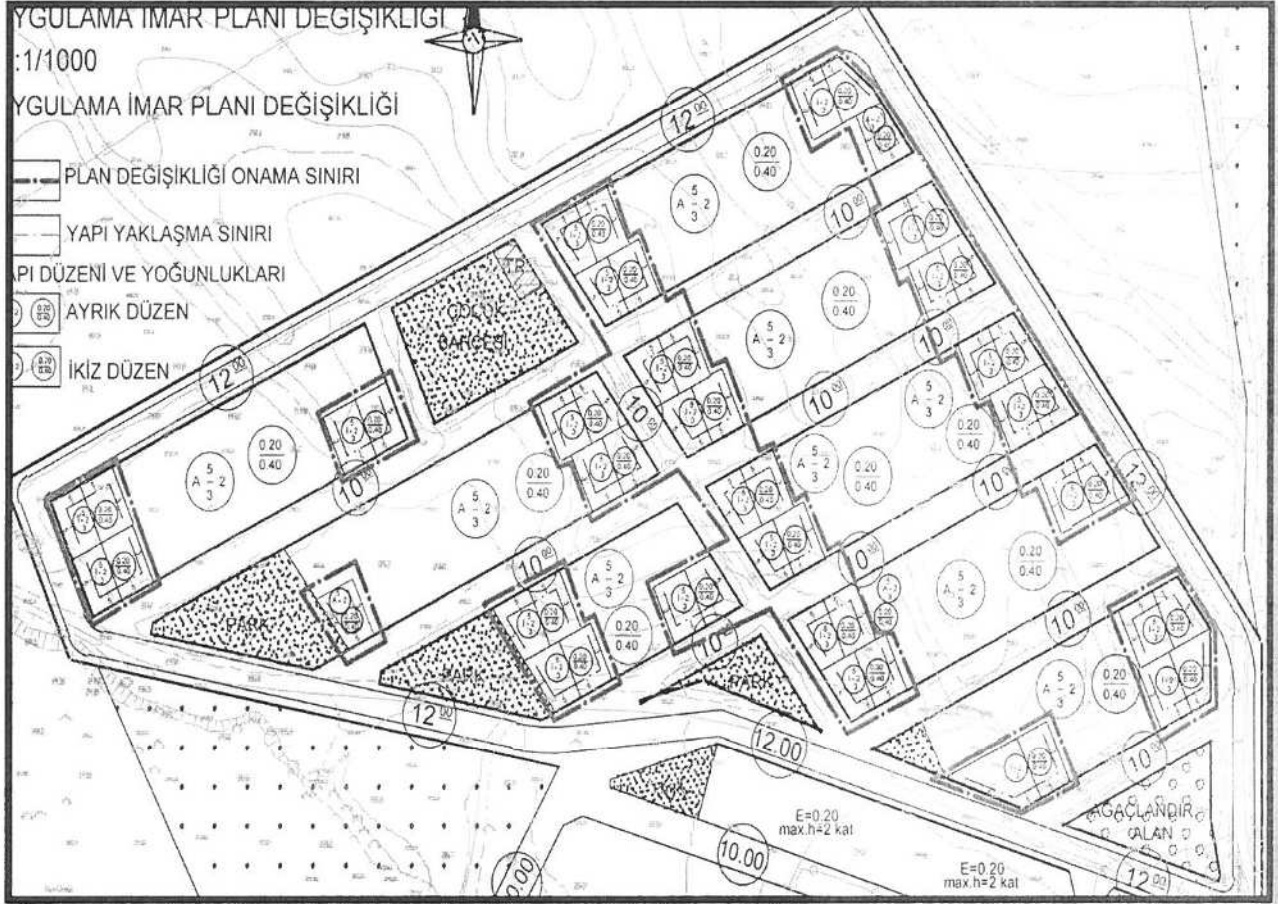


Şekil 9: Ayrık Nizam yapılaşma plan kararı getirilen 184 Ada 30 parsel (Komşu çekme mesafeleri: 2,5-3 m)

m)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 10: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği görseli.

Döşemealtı İlçesi Orta Mahalle 176 Ada 11,12, 21, 22, 29 ve 30 parseller; 178 Ada 11, 12, 19, 20, 29 ve 30 parseller; 179 Ada 11, 12, 19, 20, 21, 22, 29 ve 30 parseller, 180 Ada 11, 12, 19, 20, 21, 22, 29 ve 30 parseller; 181 Ada 11, 12, 19, 20, 29 ve 30 parseller; 182 Ada 15, 16, 17, 18, 22 ve 23 parseller; 183 Ada 7, 8, 13, 14, 17 ve 18 nolu parseller; 184 Ada 19, 20, 21 ve 22 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “İkiz Nizam”; 178 Ada 21 parsel ile 184 Ada 30 nolu parsellere de komşu ve/veya yol çekme mesafeleri yeniden düzenlenip “Ayrık Nizam” yapılaşma plan kararı getirilerek cephe ve yapılaşma durumundan kaynaklanan mağduriyetler giderilmiştir (Şekil 7-8). Plan değişikliğine konu olan bölgede bulunan diğer köşe parseller(176 ada 19 ve 20 parseller; 183 Ada 19 parsel ile 181 ada 21 ve 22 parseller) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri standartları kapsamında ayırık nizam yapılaşma koşulunu sağlayabildikleri için söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında değerlendirilmemişleridir.

Bilgilerinize arz ederim.

