



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



Sayı : 90852262-105.03-E.22470
Konu : Döşemealtı İlçesi, Çığlık Mahallesi,
269 ada 2 parsel NİP deę.

05/03/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Çığlık Mahallesi 269 ada 2 parselin Turizm Alanından Konut ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin incelenerek karara bağlanmak üzere, **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.
04/03/2020
(e-İmzalıdır)
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
05/03/2020
(e-İmzalıdır)
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek (+khI53-JQb7RQ-mwGRPj-2IqphA-+yxaq3pv) kodunu yazınız.

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>

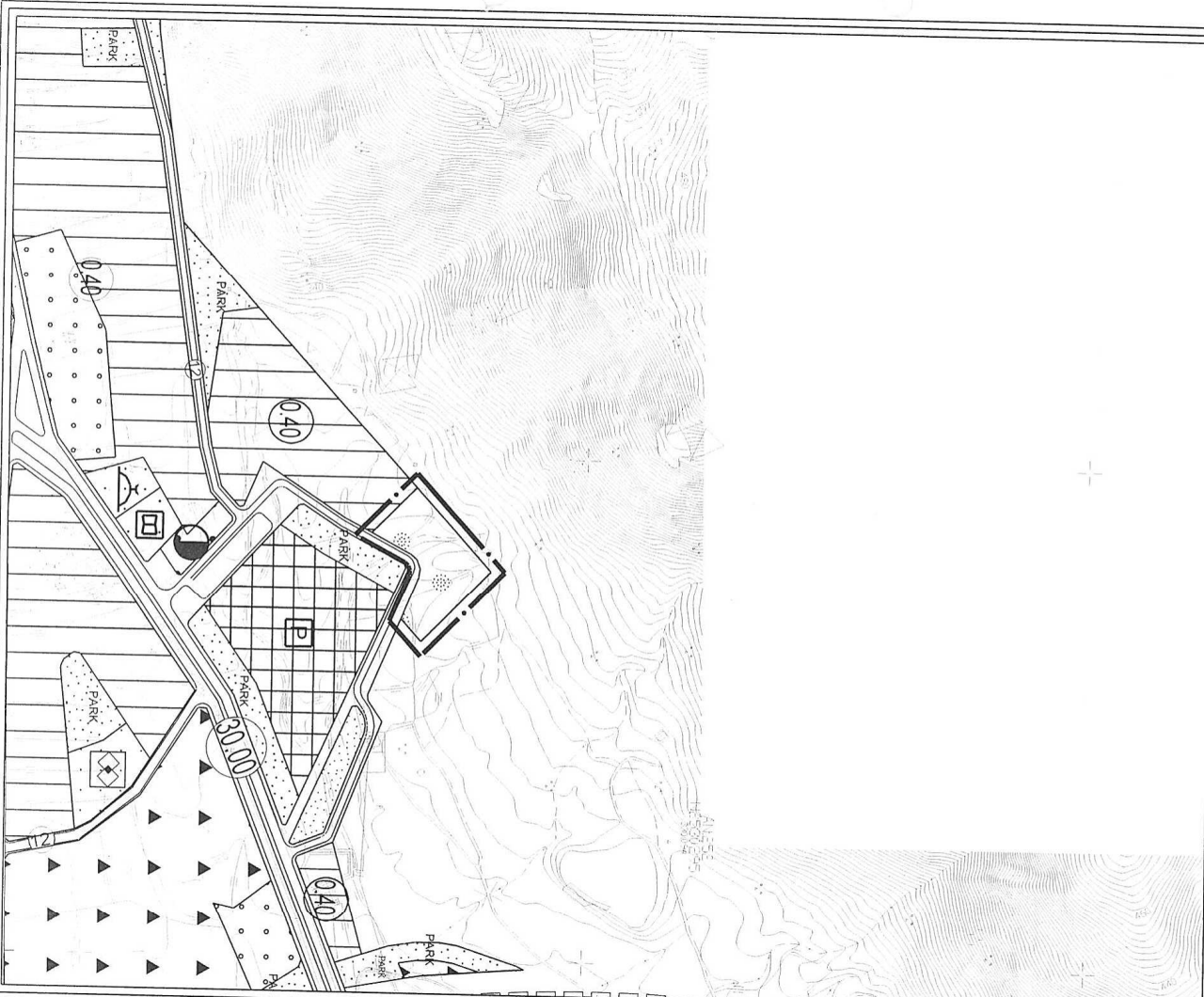
Bilgi için: Hülya CALLAK
Şehir Plancısı
Telefon No:

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)

ADA/PARSEL NO : 269 ADA 2 NOLU PARSEL

PAFTA NO : N25D-21D

MEVCUT PLAN

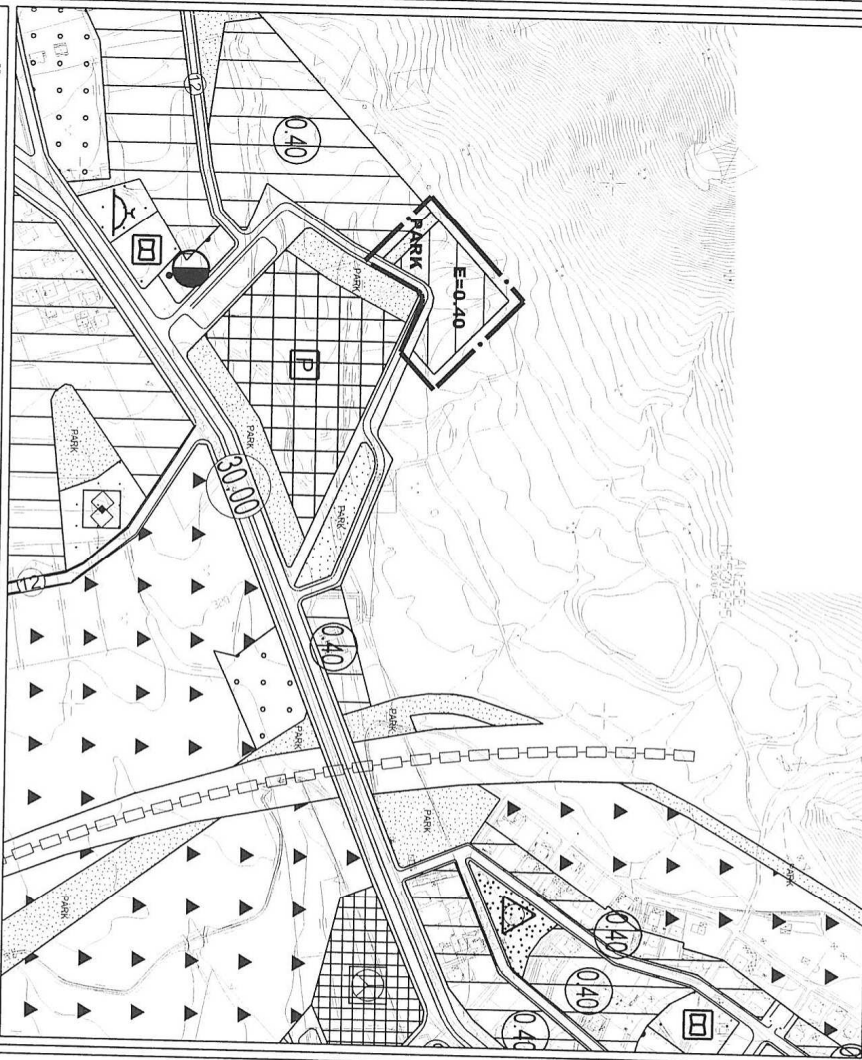


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1 / 5000

KONU: KOOPERATİFİN ESASLARINDA KONUT AMAÇLI YAPI YAPILMASI

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- GELİŞME KONUT ALANI (E=0.40)



PARK VE YEŞİL ALAN

PLAN NOTLARI

- 1- PLANLAMA ALANINDA 20 ADET KONUT YAPILACAĞI ESAS ALINARAK NÜFUS HESABI YAPILMIŞ OLUŞ KONUT KULLANIMININ GEREKTİRDİĞİ SOSYAL DONATI ALANI BU DOĞRULTUDA BIRAKILMIŞTIR.
- 2- PLANLAMA ALANINDA İLAVE EDİLEN PARK ALANI KAMUYA TERK EDİLMEYEN YAPI RUHSATI VERİLEMEZ.



ANTALYA - DÖŞEMEALTI - ÇIĞLIK MAHALLESİ 269 ADA 2 NOLU PARSELDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli Döşemealtı İlçesi, Çıglık Mahallesi içerisinde yer alan, N25D-21B 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftaları içerisinde yer alan 269 ada 2 nolu parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmaktadır.

Planlama alanı yaklaşık 7750 m²'dir.



1. Planlama alanı Genel Bölgesi Uydu Görüntüsü



2. Planlama alanı Uydu Görüntüsü

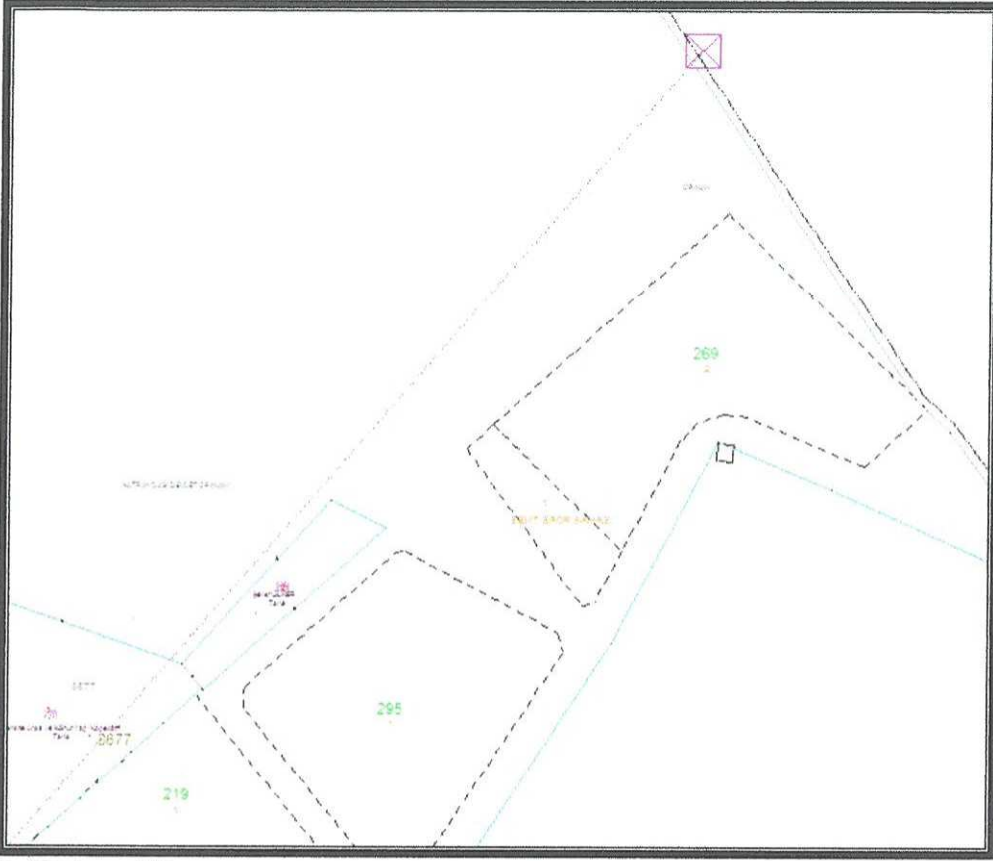
269 ada 2 nolu parselin yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kullanım fonksiyonu "Turizm Konaklama Tesis Alanı" olup E=0.40 yapı kullanma hakkına sahiptir.

Planlama alanının mevcut kullanımı boş ve atıl şekildedir. Planlama alanının kuzeyi ve doğusu orman alanı, batısı konut alanı ve güneyi park alanı ile çevrilidir.

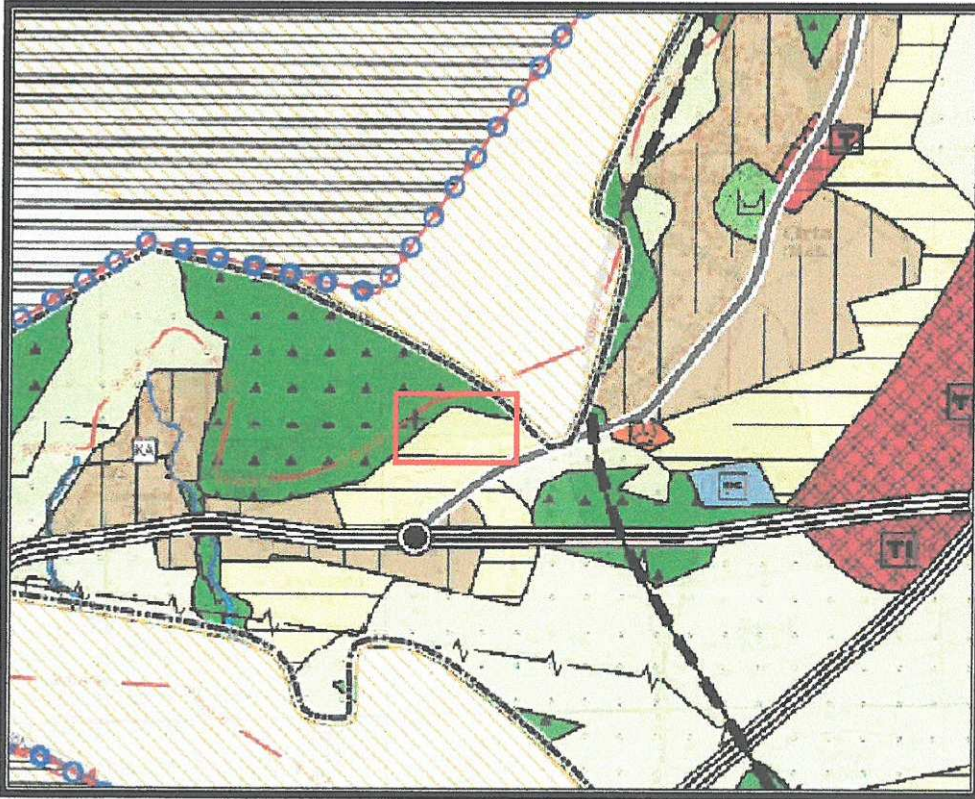
Planlama alanı mülkiyeti özel bir şahıstan yapı kooperatifine geçmiştir. Kooperatifin esaslarında konut amaçlı yapı yapması gerektiğinden imar planı değişikliği yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

269 ada 2 nolu parselde "Turizm Konaklama Tesis Alanı" kullanım fonksiyonundan "Gelişme Konut Alanı", "Park ve Yeşil Alan" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği önerisi 08.10.2018 tarih ve 881 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile reddedilmiştir. Ancak 269 ada 2 nolu parselin mülk sahiplerince meclis kararına dava açılmıştır. Antalya 1. İdare Mahkemesinin 2019/1051 sayılı kararında; "... 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanında kalan dava konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Turizm Konaklama Tesis Alanı olarak planlanmasının plan kademelenmesine aykırı olduğu, zira üst ölçekli Nazım İmar Planında yer alan Turizm Alanlarının kent bütününde farklı noktalarda gösterilmesine rağmen dava konusu alanın konut alanı olarak gösterilmesinin planlama tekniği ile çelişeceği gibi 1/25000 ölçekli plan hükümlerinde, konut/yerleşme alanlarında turizm tesisleri yapılması istenmesi durumunda bu planda değişiklik yapılmadan alt ölçekli planlar yapılamayacağına ilişkin hüküm bulunduğu, dava konusu parselin kır-kent çeperinde bir geçiş alanında bulunmasından dolayı turizm tesis alanı olarak değerlendirilmesinin gelecekte koruma alanları üzerine olumsuz etkiler yaratacak bir kullanım kararı olduğu, dava konusu bölgede başka bir turizm tesis alanı önerilmemiş olması ve çevresi ile ilişkilerinin kurulamamış olması nedeniyle parsel ölçeğinde alınmış bir kararın plan içerisinde bireysel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozduğu anlaşıldığından imar mevzuatı, planlama esasları, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı yönünden dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır." denilmekte olup açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

269 ada 2 nolu parselde Mahkeme kararı doğrultusunda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



3. Kadasral Durumu



4. Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanarak yürürlükte olan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 2040 yılı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" olarak görülmektedir.

Öneri plan değişikliğinde; alanın kullanım fonksiyonu "Turizm Konaklama Tesis Alanından", "Gelişme Konut Alanı"na dönüştürülmek istenmekte olup yapı kullanma şartı olan $E=0.40$ aynen korunmaktadır. Planlama alanında konut alanında yaşayacak nüfusa göre de park alanı bırakılmıştır.

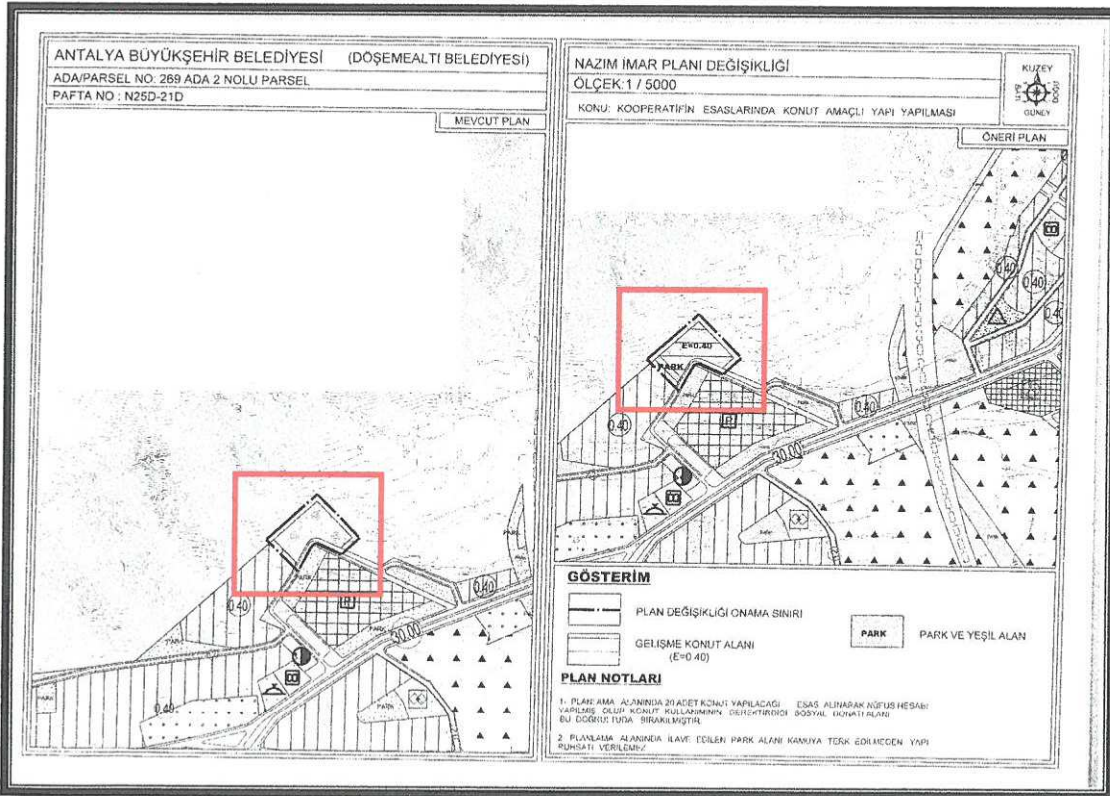
Planlama alanında mülk sahibi olan kooperatif; yönetim kurulu kararı doğrultusunda 20 adet konut yapılacağına dair taahhüname vermiş olup söz konusu taahhüname dosya içerisinde yer almaktadır. Bu durumda planlama alanında 20 adet konut yapılacağı esas alınarak yaşayacak nüfus 70 kişi şeklinde hesaplanmıştır.

Planlama alanında yapılan nüfus hesabında, Antalya TUIK 2017 verileri ve Antalya Büyükşehir Belediyesi'nin hazırlamış olduğu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda belirtilen aile büyüklüğü sayısı 3,5 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu hesaplamalara göre 701 m² park alanı bırakılmıştır.

Öneri plan değişikliğinde;

"1- Planlama alanında 20 adet konut yapılacağı esas alınarak nüfus hesabı yapılmış olup konut kullanımının gerektirdiği sosyal donatı alanı bu doğrultuda bırakılmıştır.

2- Planlama alanında ilave edilen park alanı kamuya terk edilmeden yapı ruhsatı verilemez." plan notları eklenmiştir.



5. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Nazım İmar 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.