



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.04.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Demre Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beymelek Mahallesi 146, 147, 148 ve 149 adalarda maddi hatanın giderilmesine yönelik "Yençok=9.50 m." ibaresinin "Yençok=12.50 m." olarak düzeltilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Demre Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beymelek Mahallesi 146, 147, 148 ve 149 adalarda maddi hatanın giderilmesine yönelik "Yençok=9.50 m." ibaresinin "Yençok=12.50 m." olarak düzeltilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
DEMRE BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

KARAR NO : 06 KARAR KONUSU: İlçemiz Beymelek Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.	KARAR TARİHİ: 02/03/2022 BİRİMİ : İmar Komisyonu.
Meclis Başkanı : Av. Okan KOCAKAYA Meclis Üyesi : Recep KARATOP Meclis Üyesi : Ahmet GÜMRÜKCÜ Meclis Üyesi : Ünal ÇETİNKAYA Meclis Üyesi : Halil İbrahim KAYAK Meclis Üyesi : Ali Rıza YATKIN Meclis Üyesi : Veli SERTBAŞ Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ	Meclis Üyesi : Muhammet TURAL Meclis Üyesi : Önder ÖZKAL Meclis Üyesi : Orhan AVCI Meclis Üyesi : İbrahim GÖKÇE Meclis Üyesi : Yusuf ÖZEN Meclis Üyesi : Hasan KAYA Meclis Üyesi : Gülsüm CENGİZ Meclis Üyesi : Fatih KESKİN

<u>TOPLANTI DÖNE.</u>	<u>SECİM DEVR.</u>	<u>BİRLEŞİM</u>	<u>OTURUM</u>	<u>TARİH</u>	<u>SAAT</u>
Mart/2022	Olağan	1	1	02/03/2022	13.30

GÜNDEMİN 3. MADDESİ:

KONU : Demre Belediye Meclisinin 02/02/2022 tarihli toplantısında gündemin 3. maddesinde görüşülerek İmar Komisyonuna havale edilen; İlçemiz Beymelek Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonunun 17/02/2022 tarihli raporunda;

İmar Komisyonumuz; Komisyon Başkanı Ünal ÇETİNKAYA'nın başkanlığında üyelerden Ahmet GÜMRÜKCÜ ve Ahmet kızı Gülsüm CENGİZ'in iştirakleri ile toplanarak çalışmalara başlamıştır. Belediye Meclisinin 02/02/2022 tarih ve 05 sayılı kararıyla komisyonumuza havale edilen, İlçemiz Beymelek Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenerek aşağıdaki karar almıştır. Meclisimizin takdirlerine arz olunur.

Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde; İlçemiz Beymelek Mahallesinin bir kısmını kapsayan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu paftalarında 146, 147, 148 ve 149 adalarda yapılaşma koşulları E:0,80 Yençok: 9.50m olarak tanımlandığı, ancak aynı imar planının plan hükümleri ve lejantında 146, 147, 148 ve 149 adaları tanımlayan kısmın yapılaşma koşulu E:0.80 Yençok: 12.50m olarak gösterildiği, dolayısıyla İmar planı bir bütün olarak değerlendirildiğinde kat yüksekliklerini kapsayan bir çelişkinin yer aldığı, söz konusu imar planındaki 146, 147, 148 ve 149 nolu imar adalarında belirtilen ve sehven yapılan yapı yüksekliğine ilişkin çelişkinin düzeltilmesine esas olmak üzere plan değişikliğinin yapılması gerektiğinden;

İlçemiz Beymelek Mahallesi 146, 147, 148 ve 149 nolu adaları kapsayan ve düzenlendiği şekli ile (E:0.80 Yençok: 12.50m olarak) hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

İş bu rapor imza altına alınmış ve Meclisimizin takdirine sunulmuştur.

Ünal ÇETİNKAYA
İmar Komisyonu Bşk.
(İmza)

Ahmet GÜMRÜKCÜ
Komisyon Bşk. V.
(İmza)

Gülsüm CENGİZ
Üye
(İmza)

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda; İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

KARAR : Belediye Meclisince, İmar Komisyonu raporu hakkında yapılan müzakereler sonucunda;

İlçemiz Beymelek Mahallesi 146, 147, 148 ve 149 nolu adaları kapsayan ve düzenlendiği şekli ile (E:0.80 Yençok: 12.50m olarak) hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu, Belediye Meclisinin 02 Mart 2022 tarihli toplantısında oy birliği ile karar verildi. (İYİ Parti: 6 kabul oyu, AK Parti: 3 kabul oyu, CHP: 3 kabul oyu, MHP: 2 kabul oyu, Bağımsız: 2 kabul oyu)

Av. Okan KOCAKAYA
Belediye ve Meclis Başkanı

Halil İbrahim KAYAK
Katip Üye

Gülsüm CENGİZ
Katip Üye

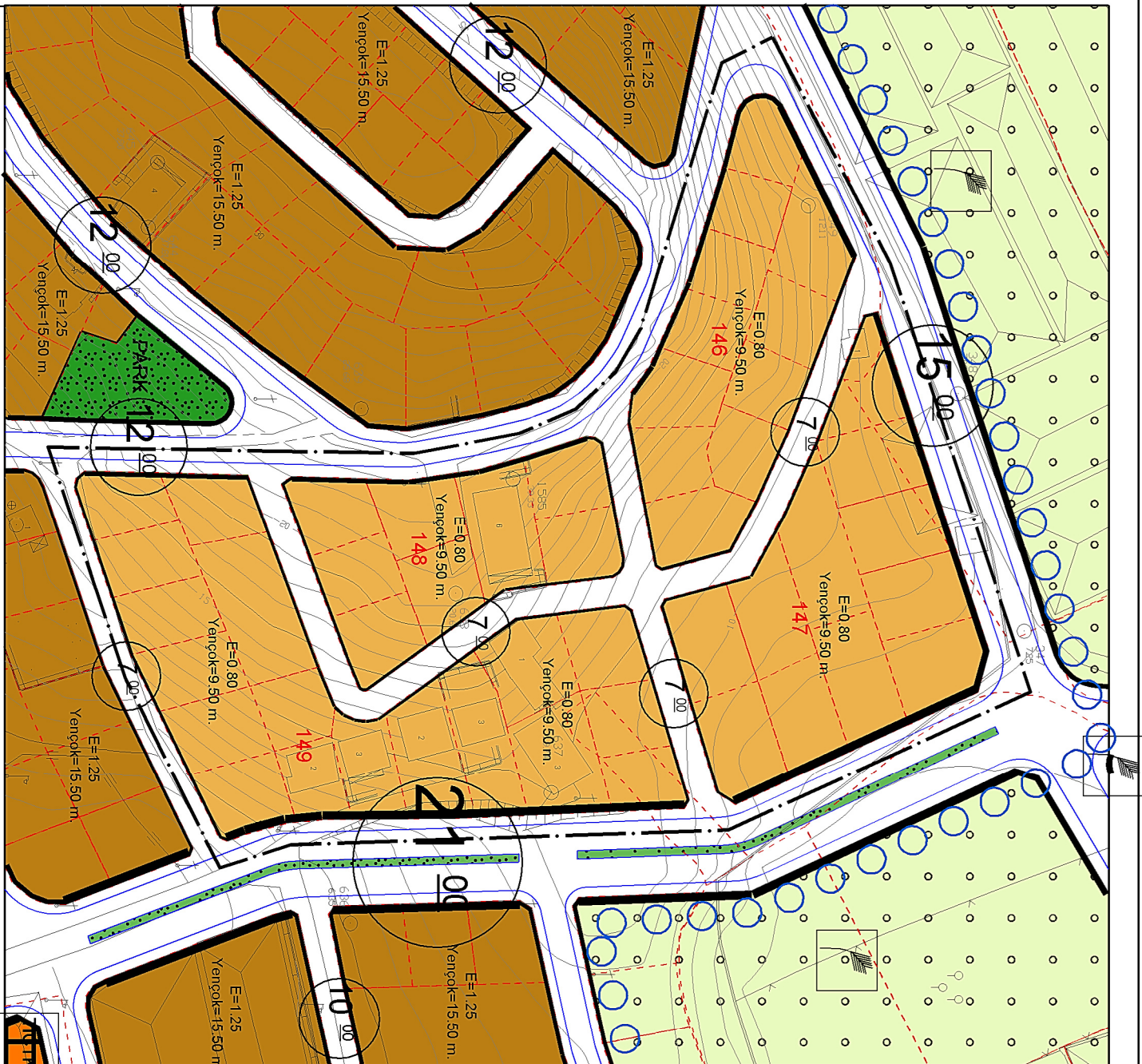
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

MAHALLE: BEYMELEK

ADA/PARSEL NO: 146 , 147 , 148 , 149 ADALAR

PAFTA NO: P24-d-01-a-2-b

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

KONUT ALANI
(E=0.80 , Yençok=9.50m.)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1500

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

KONUT ALANI
(E=0.80 , Yençok=12.50m.)

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DEMRE BELEDİYESİ

BEYMELEK MAHALLESİ 146 , 147 , 148 , 149 ADALAR

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Antalya Büyükşehir, Demre Belediyesi, Beymelek Mahallesi sınırları içerisinde bulunan tapunun 146 , 147 , 148 , 149 adalarına kayıtlı alanları kapsayan, Beymelek Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda P24-d-01-a-2-b nolu paftada yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

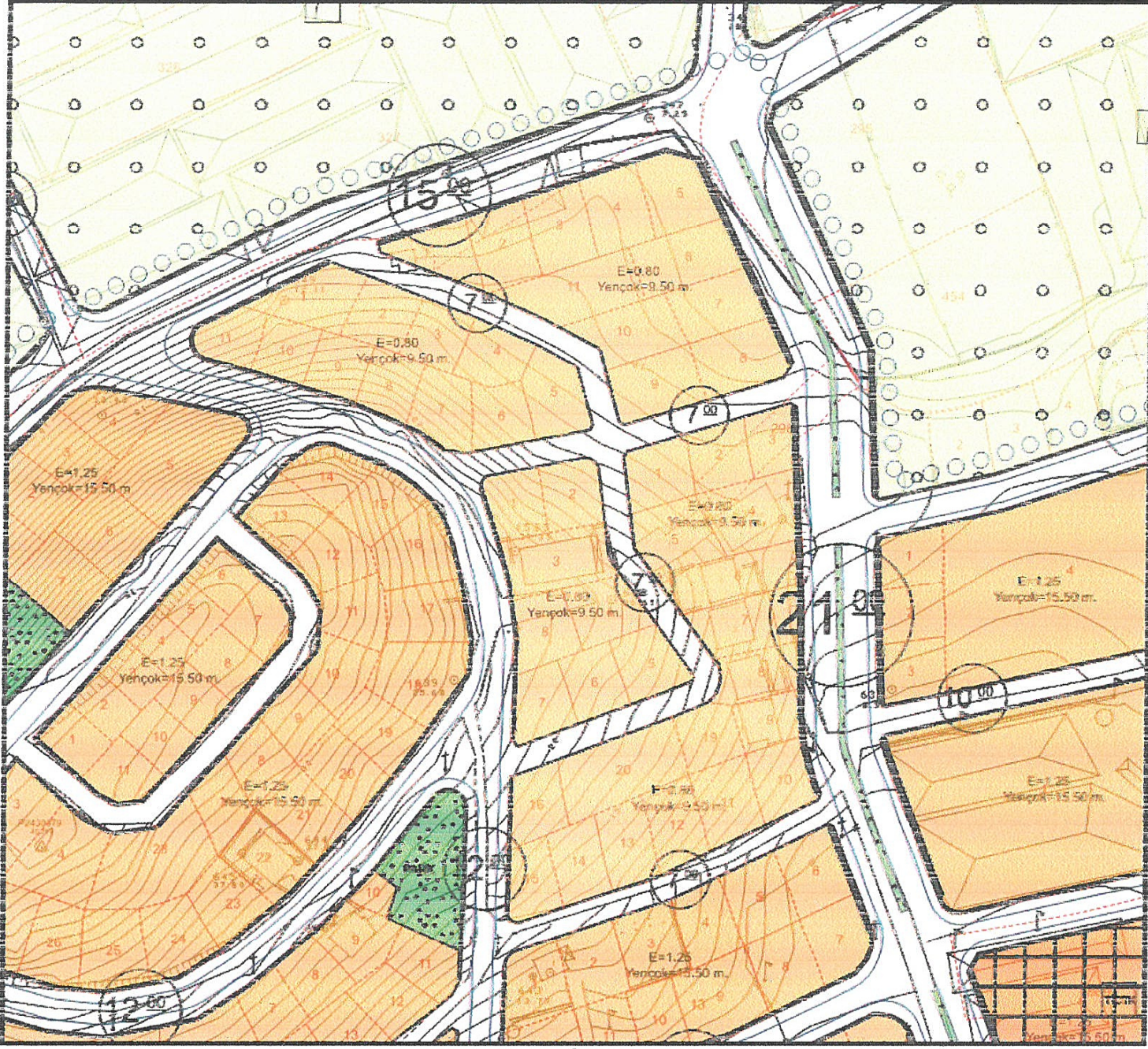
2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ , AMAÇ KAPSAM VE GEREKÇESİ

Planlama alanı, Beymelek Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu bölgede Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 12.10.2018 tarih ve 944 karar no ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 07.01.2019 tarih ve 35 karar no ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu bulunmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Demre Belediyesi Meclis kararları ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda plan paftası üzerinde 146 , 147 , 148 , 149 adalarda yapılaşma koşulları $E=0.80$, $Yençok=9.50$ m. olarak tanımlanmış olduğu görülmektedir.

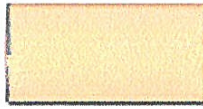
Ancak söz konusu planda , plan paftasında yapılaşma koşulu $E=0.80$, $Yençok=9.50$ m yazmakta iken , aynı planın Plan Hükümleri paftasında 3.1 Konut Alanları başlıklı maddesinde $E=0.80$, $Yençok=12.50$ m. ve yine Lejant gösterimlerinde 146 , 147 , 148 , 149 adaları tanımlayan kısmın yapılaşma koşulunun $E=0.80$, $Yençok=12.50$ m. yazmakta olduğu görülmektedir.




Plan 1: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görünümü

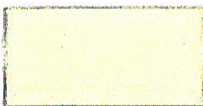
ALAN KULLANIMLARI YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

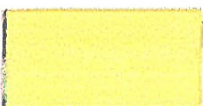
MEVCUT KONUT ALANLARI

 KONUT ALANI
(E=0.80 , Yencok=12.50m.)

 KONUT ALANI
(E=1.25 , Yencok=15.50m.)

GELİŞME KONUT ALANLARI

 KONUT ALANI
(E=0.40 , Yencok=6.50m.)

 KONUT ALANI
(E=1.00 , Yencok=15.50m.)

Plan 2 : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Lejand görünümü

3 – ÖZEL HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

İMAR PLANLARINDA KONUT KULLANIMINA YÖNELİK OLARAK PLANLANAN ALANLARDIR.

KONUT ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ VE KATLI OTOPARK YAPILABİLMESİ İÇİN UYGULAMA İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILARAK KONUT KULLANIMINDAN ÇIKARILMASI GEREKİR.

KONUT ALANLARINDA KALSA DAHI PARSELLERİN KONUT BİNASI YAPILINCAYA KADAR AÇIK DEPOLAMA VEYA RUHSATA TABİ BİNA YAPILMAKSIZIN BAHÇE DÜZENLEMESİ VE PEYZAJI YAPILARAK KULLANDIRILMASINA İLGİLİ İDARESİ YETKİLİDİR.

KONUT ALANLARINDA KALAN PARSELLERİN ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞINDAN KAYNAKLANAN TRAFİK YÜKÜNÜ AZALTMAK AMACIYLA VE İLGİLİ İDAREDEN GEÇİT HAKKI ALMAK KOŞULUYLA OTOPARK OLARAK KULLANILAN BODRUM KATLARINDAN PLAN KARARI İLE KAMUYA AİT YER ALTI OTOPARKINA ARAÇ GİRİŞ ÇIKIŞI VERİLEBİLİR.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONUNDAKİ KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ;

MEVCUT KONUT ALANI : E:1.25 , Yençok:15.50 m, YAPI DÜZENİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNA SAHİP KONUT ALANLARI ,

MEVCUT KONUT ALANI : E:0.80 , Yençok:12.50 m, YAPI DÜZENİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNA SAHİP KONUT ALANLARI ,

GELİŞME KONUT ALANI : E:1.00 , Yençok:15.50 m, YAPI DÜZENİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNA SAHİP KONUT ALANLARI ,

**GELİŞME KONUT ALANI : E:0.40 , Yençok:6.50 m, YAPI DÜZENİ VE YAPI YOĞUNLUĞUNA SAHİP KONUT ALANLARI ,
ŞEKLİNDE BELİRLENMİŞTİR.**

Plan 3 : 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

Yukarda belirtildiği üzere söz konusu planın plan paftası ile lejant ve plan hükümleri arasında kat yüksekliklerini konu alan bir çelişki yer almaktadır.

Mülga Beymelek Belde Belediyesi zamanında onaylanan planlarda da A-4 , 0,30/1.20 yapılanma durumu belirlenen bu adalarda , onaylı planlarda plan paftasında ada içerisine sehven Yençok=9.50 m yazıldığı değerlendirilmektedir.

Plan Hükümlerinin 3.1.Konut Alanları başlıklı maddesinde ;
Mevcut Konut Alanı : E:0.80 , Yençok:12.50 m, Yapı Düzeni Ve Yapı Yoğunluğuna Sahip Konut Alanları ,
şeklinde tanımlanmakta olduğu görülecektir.

Ayrıca Plan Lejantında Alan Kullanımlarında da 4 ayrı konut yapı durumunun belirlenmiş olduğu , bu kapsamda E=0.80 olan yapı yoğunluğu konut alanlarında Yençok=12.50 m olarak belirtilmiş iken , söz konusu adalarda Lejant ve plan hükümlerinde de yer almayan Yençok=9.50 m ibaresinin yanlışlıkla konulmuş olduğu anlaşılacaktır.

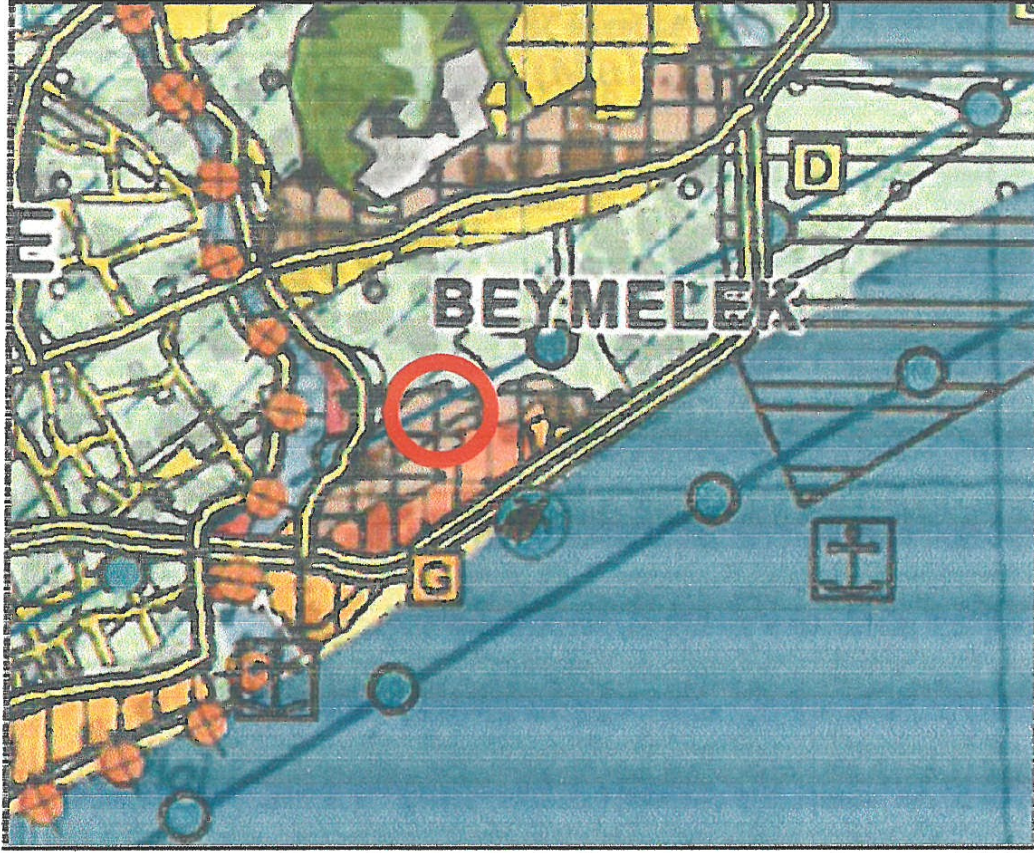
Bu nedenle Antalya, Demre İlçesi, Beymelek Mahallesi, 146 , 147 , 148 , 149 adalarda Plan Hükümlerinde ve lejanta belirtildiği şekli ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gereği doğmuştur.

Önerilen plan değişikliği ile yürürlükteki Uygulama İmar Planına göre emsal de değişmediğinden nüfusun ihtiyacı olan kentsel ve sosyal donatı hesaplarının değişmeyeceği öngörülmektedir.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

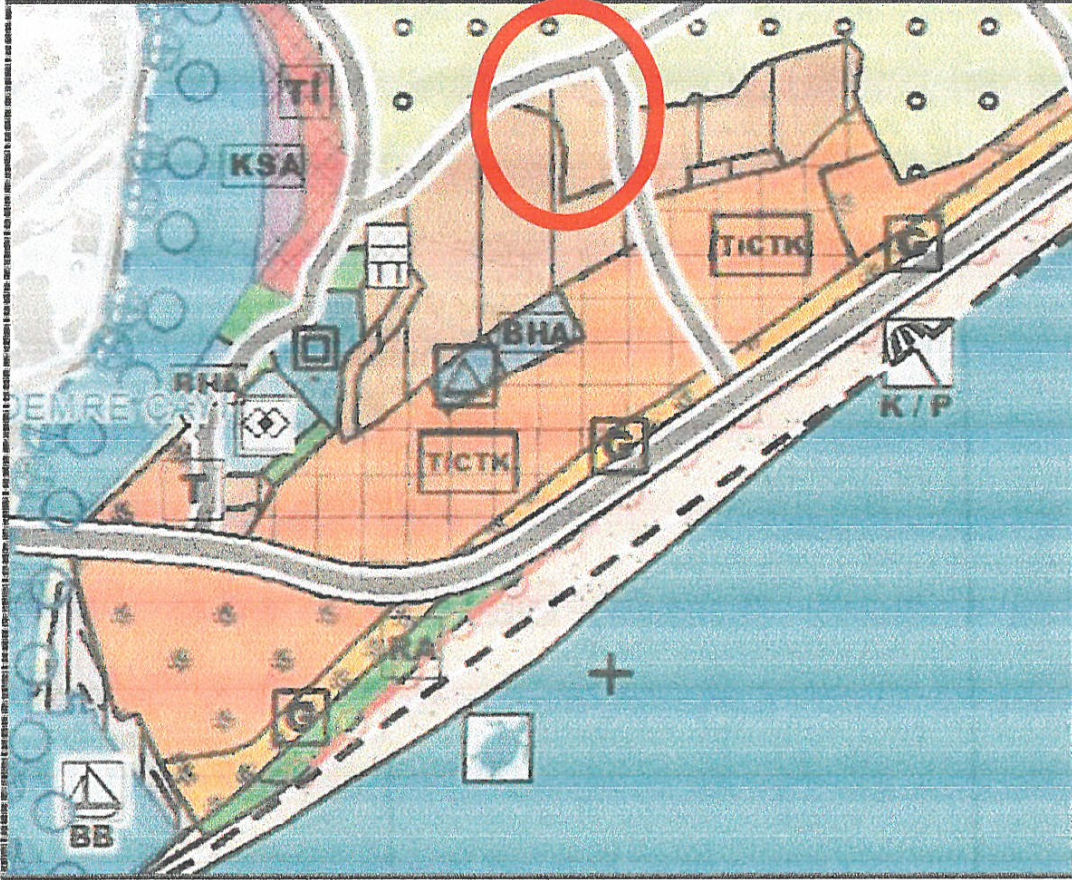
Planlama alanı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 08.05.2018 tarih 473 nolu kararıyla kabul edilen 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde P24 nolu 1/100.000 ölçekli paftada yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alan olarak belirlenmiştir.



Plan 1: Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

3.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

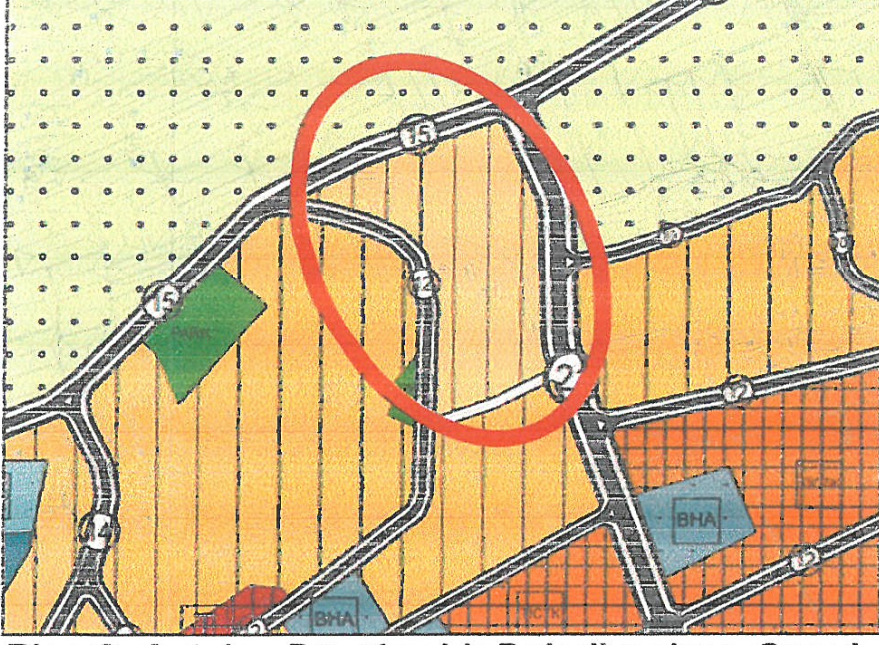
Planlama alanı, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 08.05.2018 tarih 476 nolu kararıyla kabul edilen Demre 1/25.000 ölçekli Nazım Planında P24-D1 nolu 1/25.000 ölçekli paftada yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan Demre 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı kullanımında kalmaktadır.



Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanını kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi meclisince onaylanmıştır. Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda plan değişikliğine konu alan "Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.



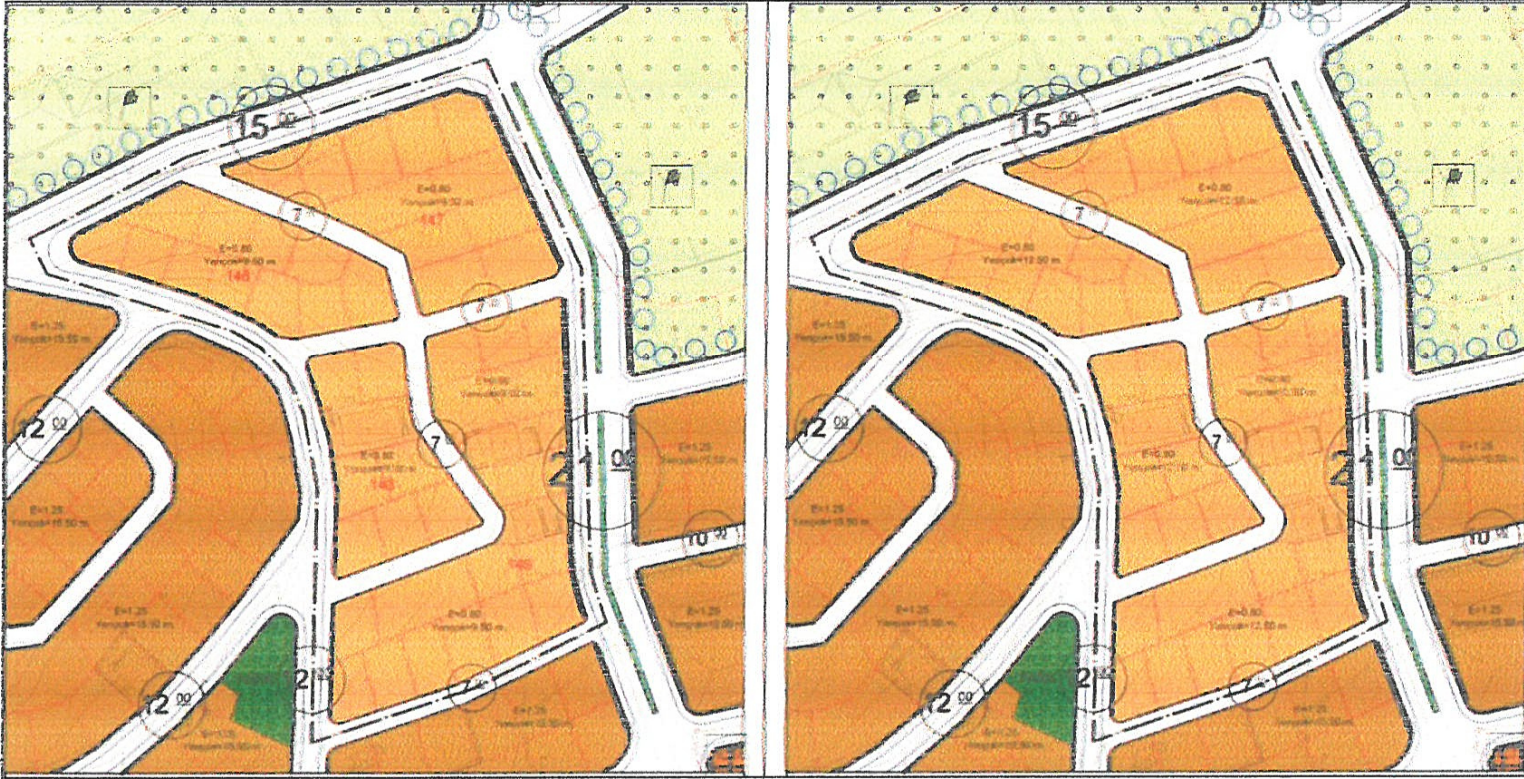
Plan 3: Antalya Büyükşehir Belediyesince Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (ölçeksiz)

4. PLAN KARARLARI

Antalya ili, Demre İlçesi, Beymelek Mahallesi 146 , 147 , 148 , 149 adalar için Beymelek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu paftalarında, Yencok=9.50 m. olarak belirlenen yapı yüksekliğinin E=0.80 emsal değeri aynı kalarak Lejant ve Plan hükümlerine uygun olarak Yencok=12.50 m. olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Yapılan düzenleme ile mevcut emsal değeri korunmuş olup, nüfusu ve donatı alanlarını etkilemeyecek olan bina yüksekliği değerinin Lejant ve plan hükümlerinde gösterildiği şekliyle düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi aşağıdaki yer almaktadır.



Plan 6: Mevcut-Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliği Görünümü

Plan Notu:

- Planlama alanında Antalya İli, Demre İlçesi, Beymelek Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

Saygılarımıza 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
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Demre Belediyesi
Mahalle : Beymelek Mahallesi
Ada/Parsel : 146, 147, 148, 149 adalar
Ölçek : 1/1000

Demre Belediye Meclisinin 02.03.2022 tarih ve 6 sayılı kararı ile uygun bulunan, Beymelek Mahallesi 146, 147, 148 ve 149 adalarda maddi hatanın giderilmesine yönelik “Yençok=9.50 m.” ibaresinin “Yençok=12.50 m.” olarak düzeltilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 145. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir

Bahse konu adalar yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” kullanımında kalmaktadır.

1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı (Düşük Yoğunlukta-1 (51-100 kişi/ha))” olarak planlıdır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında söz konusu adalarda yapılaşma koşulu “E=0.80 Yençok=9.50 m.” olarak tanımlandığı ancak lejant ve plan hükümlerinde “E=0.80 Yençok=12.50 m.” olarak yazıldığı anlaşılmaktadır.

Mülga Beymelek Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da bahse konu adaların A-4, 0.30/1.20 yapılaşma koşullu konut alanı olarak planlanmıştır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; yapılan düzenleme ile mevcut emsal değeri korunarak bina yüksekliği değerinin lejant ve plan hükümlerinde gösterildiği şekliyle düzenlendiği belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.