



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŐKANLIęI
İmar ve Şehircilik Dairesi BaŐkanlıęı
Planlama Őube Müdürlüğü

Sayı : 90852262-301.03-E.4115

30.12.2016

Konu : Döşemealtı Nebiler Mah. 667, 668 parseller 1/1000 UİP değişikliği.

BAŐKANLIK MAKAMINA

Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun bulunan, Nebiler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 667 ve 668 parsellerin bir kısmının enerji nakil hattı ve salınım alanında kaldığından yapı haklarının 667 parsel üzerine verilmesine ilişkin 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı deęiŐiklięinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Meclis Kararı.
- 1/1000 l. UİP. fot.
- Açıklama raporu
- 1/5000 lekli NİP fot.

Uygun GrŐle Arz Ederim
30.12.2016

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNE


30.12.2016

e-imzalıdır

Birol EKİCİ
Genel Sekreter



T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Bekir DİKMEN Divan Katibi : Arzu YILDIRIM	Birleşim 12.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/12/2016- 14:00
		Karar No 214

KARARIN ÖZÜ : Nebiler 667 ve 668 parsellerin bir kısmı Enerji Nakil Hattı ve salınım altında kaldığından yapı haklarının 667 parsel üzerine verilmesi ve parsellerin Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarının kamuya bedelsiz terkinin sağlanmaması için E=0.50, Yençok=2 kat yükseklik ile kütle nizam verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabulüne İmar Komisyonundan geldiği şekli ile kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Önerge ile gündemin 12. maddesine alınan "Nebiler Mah. 667 ve 668 no'lu parsellerde hazırlanan 7075-9 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ait 23.11.2016 tarih 40 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim. İfadelî İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/11/2016 tarihli 1555 sayılı yazısı ve

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Nebiler 667 ve 668 parsellerin bir kısmı Enerji Nakil Hattı ve salınım altında kaldığından yapı haklarının 667 parsel üzerine verilmesi ve parsellerin Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarının kamuya bedelsiz terkinin sağlanmaması için E=0.50, Yençok=2 kat yükseklik ile kütle nizam verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne, "1-Enerji İletim Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vs.) güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastır. 2-Enerji İletim Hattı güzergahının geçtiği sahalarda uygulama yapılmadan önce TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastır." şeklinde plan notlarının eklenerek düzeltilmesi şartıyla Komisyonumuzca incelenerek uygun bulunmuştur.

Ramazan BAŞŞİ
İmar Komisyon Başkanı

Bekir DİKMEN
Üye

Adil ÖZEK
Üye
Katılmadı

İmza

İmzalı Komisyon Kararı

Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Nebiler 667 ve 668 parsellerin bir kısmı Enerji Nakil Hattı ve salınım altında kaldığından yapı haklarının 667 parsel üzerine verilmesi ve parsellerin Enerji Nakil Hattı altında kalan kısımlarının kamuya bedelsiz terkinin sağlanmaması için E=0.50, Yençok=2 kat yükseklik ile kütle nizam verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabulüne "1-Enerji İletim Hattı güzergahı boyunca yapılaşma sırasında (ruhsat vs.) güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastır. 2-Enerji İletim Hattı güzergahının geçtiği sahalarda uygulama yapılmadan önce TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastır." şeklinde plan notlarının eklenerek düzeltilmesi şartıyla İmar Komisyonundan geldiği şekli ile kabulüne oy birliği ile karar verildi.


Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

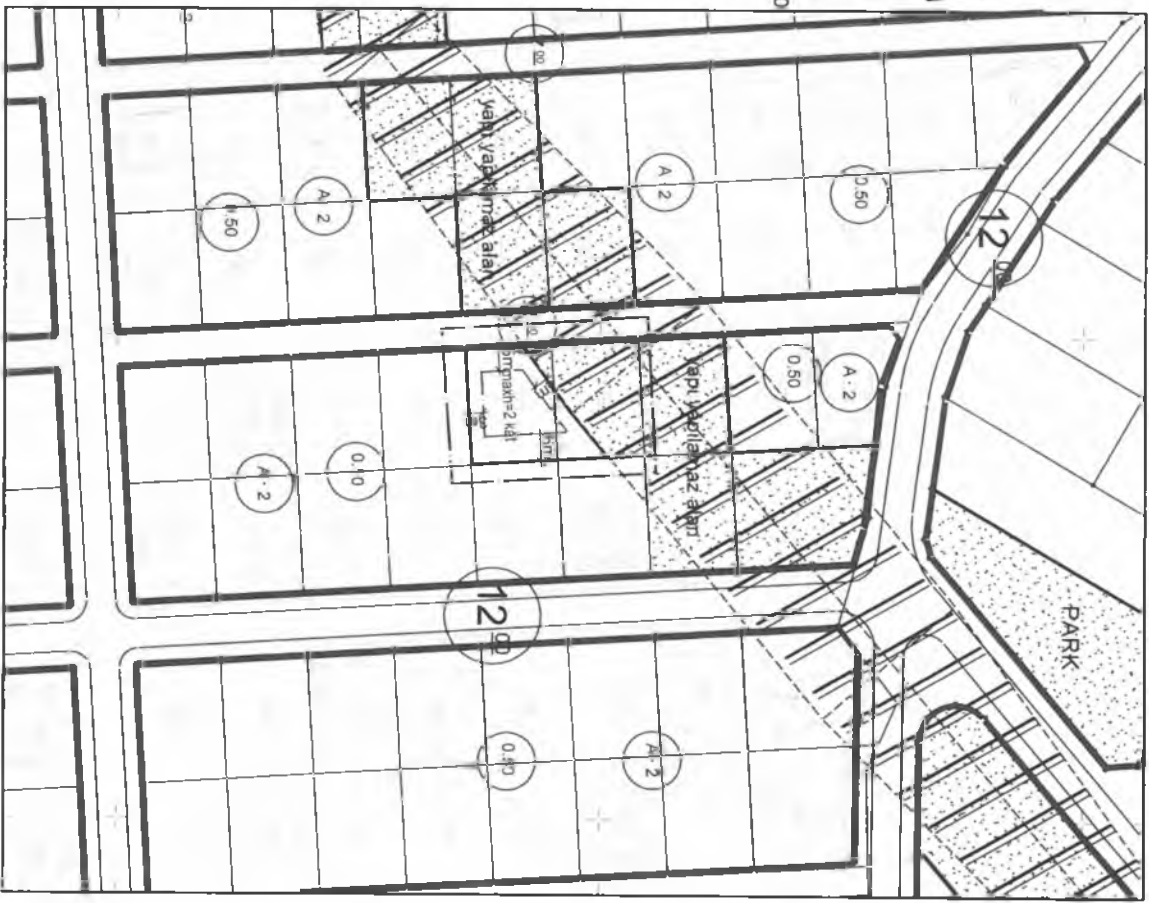

Bekir DİKMEN
Divan Katibi


Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 025A-03D-4A PARSEL NO : 667 - 668
ADA NO : ALANI : 900 m²

MEVCUT PLAN

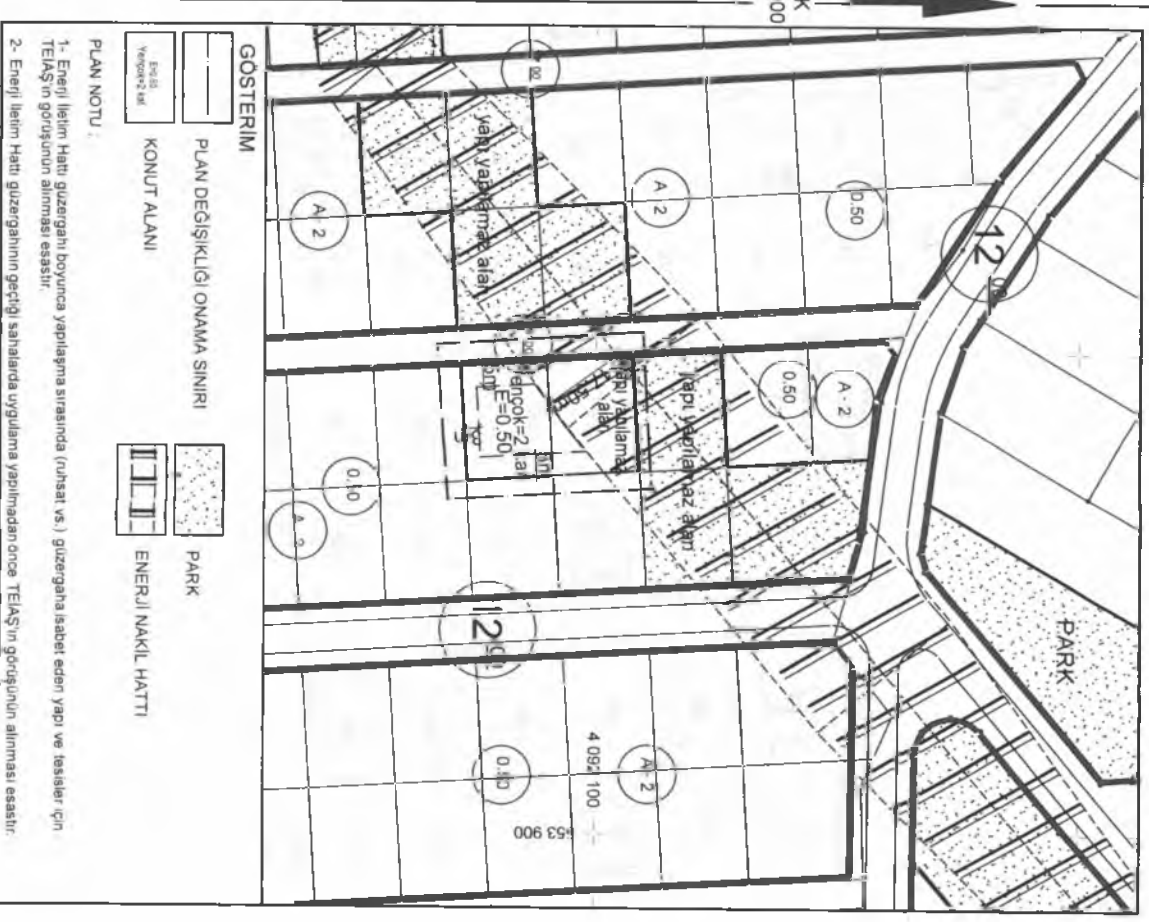


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Antalya Elektrik Dağıtım Müessesesi tarafından yapılan işlem ile imar planı yapılmış ve tesvi edilmiş 668 nolu parselin yapılıma hakları tamamı ile ortadan kaldırılmıştır. Kamulaştırma yönümlü ile yapılması gereken bu işlem sonucunda kişili duruma düşen imar parseli üzerinde yapı yapılmaz alan yeni binaların yapılmasına haklarının aynı mülkleri ait binalar 667 nolu parselde kaldırılmasına ve kamu adına el alma devralarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI		PARK
	KONUT ALANI		ENERJİ NAKİL HATTI

PLAN NOTU :

- 1- Enerji iletim Hattı güzergahı boyunca yapılması sırasında (ruhsat vs.) güzergaha isabet eden yapı ve tesisler için TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastir.
- 2- Enerji iletim Hattı güzergahının geçtiği sahalarda uygulama yapılımadan önce TEİAŞ'ın görüşünün alınması esastir.

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
667 ve 668 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Nebiler mahallesi sınırları içerisinde N25A 03D 4A imar planı paftasında yer alan söz konusu parseller Yuvam Sitesi olarak adlandırılan mevkide Enerji Nakil Hattının hemen güneyinde yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi



Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Antalya Elektrik Dağıtım Müessesesi tarafından yapılan işlem ile kurulan irtifak hakkı ile imar planı yapılmış ve tescil edilmiş 668 nolu parselin yapılaşma hakları tamamı ile ortadan kaldırılmıştır. Kamulaştırma yöntemi ile yapılması gereken bu işlem sonrasında kısıtlı duruma düşen imar parsel üzerinde yapı yapılamaz alan şerhi bırakılarak yapılaşma haklarının aynı maliklere ait bitişik 667 nolu parselde kullanılması ve kamu adına el atma davalarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

667 nolu parselin kuzey-batı köşesi (28 m²lik alan) ve 668 nolu parselin büyük bir bölümü (358 m²lik alan) "yapı yapılamaz alan" olarak tanımlanan kısımda kalmaktadır. Parseller halihazırda boş vaziyettedir.

4. KURUM GÖRÜŞÜ

İlgili parsellere yönelik yapılması düşünülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin TEDAŞ 19. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün 11.05.2016 gün ve E.183713 sayılı yazısında;

"...söz konusu parseller üzerinde bulunan Enerji Nakil Hattı'nın salınım mesafeleri dikkate alınarak yapılaşmanın sağlanması gerektiği, enerji nakil hattı altında kalan ve yapılaşması kısıtlanan parsel üzerinde sadece direk altında kalan kısımlarına bir defaya mahsus bir bedel ödeneceği..." belirtilmektedir.

Bu görüş çerçevesinde, söz konusu parsellerin enerji nakil hattı altında kalan ($28\text{ m}^2+358\text{ m}^2=$) toplam 386 m^2 büyüklüğündeki alan ile ilgili mağduriyeti gidermek adına herhangi bir kamulaştırma yapılmayacağı, sadece irtifak hakkı kurularak üst kullanım hakkı alındığı anlaşılmaktadır. Diğer taraftan ilgili kurum görüşüne esas resmi yazı eki bilgilere göre parsel dahilindeki yapılaşmanın enerji nakil hattı salınımının dış sınırına kadar tanımlanabileceği anlaşılmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planına göre; 668 nolu parselin dahilinde yapı yapılması imkanı ortadan kaldırılmış, 667 nolu parselin ise 28 m^2 'lik kısmı enerji nakil hattı salınımı altında olarak irtifak hakkı kurulduğundan, 450 m^2 büyüklüğündeki parselden geriye kalan 422 m^2 'lik bölümde yapılaşma imkanı tanınmaktadır. Diğer bir söylemle 667 parsel (450 m^2) ve 668 parsel (450 m^2) toplam 900 m^2 alana sahip iken sadece 514 m^2 'lik kısmında yapılaşma imkanı tanınmakta geriye kalan 386 m^2 alan üzerinde "yapı yapılamaz alan" tanımı getirilerek kısıtlandığı görülmektedir.

Bu sebeple plan değişikliği ile söz konusu 668 ve 667 nolu parseller üzerinden geçen enerji nakil hattı altında kalan kısımlara ilişkin TEDAŞ'ın görüş yazısında da belirtildiği gibi herhangi bir kamulaştırmanın yapılmayacak olması sebebi ile bu alanın yapılaşma dışı bırakılması ancak imarlı parselin bahçesi olarak kullanılması talep edilmektedir.

Plan değişikliği kapsamında enerji nakil hattı güzergâhı altında kalarak "yapı yapılamaz alan" olarak planlanan imar parsellerinin yapı haklarının 667 nolu parsel üzerine verilmesi sağlanmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile ;

1. Enerji Nakil Hattı ve Salınımı altında kalan (667 parselin kuzey -batı köşesinden 28 m^2 'lik ve 668 parselin 358 m^2 'lik) bölümleri "Yapı Yapılamaz Alan" ibaresi ile tanımlanmaktadır. Toplam 386 m^2 büyüklüğündeki söz konusu alan TEDAŞ 19. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'nün 11.05.2016 gün ve E.183713 sayılı yazısı ve eklerinde belirlenen kapsama uygun olacak şekilde güney tarafta tanımlanan yapının bahçesi olarak kullanılabilir.
2. Kuzey cephede TEİAŞ görüşünde de belirtilen salınım hattı yaklaşma mesafesi dikkate alınarak bina çekme mesafesi salınım hattı çekme mesafesine dayanmaktadır. Bu şekilde yapı yaklaşma mesafesi ile ana enerji nakil hattı arasındaki mesafe salınım mesafesi ile (17.50 m) korunmuştur. Tanımlanan çekme mesafeleri ile yapı adası içerisindeki cephe hatlarının devamlılığı sağlanmaktadır.
3. İlgili kurum görüşüne esas resmi yazı eki bilgilere göre parsel dahilindeki yapılaşmanın enerji nakil hattı salınımının dış sınırına kadar tanımlanabileceği görüldüğünden, her iki parselin yapılanma hakkı kuzey batıda ENH salınımına bitişik olacak şekilde 17.50 metre, batıdaki 7 metrelik yaya yolundan 5 m , güneyde komşu parselden 3 metre, doğu taraftaki arka bahçeden ise 5 metrelik olarak tanımlanan yaklaşma mesafeleri dahilinde $E=0.50$ ve $\text{Yençok}=2$ kat yapılaşma koşu tanımlanmıştır. Buna göre; tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri dahilinde 2 katı aşmamak kaydı ile 668 ve 667 nolu parsellerin toplamı olan 900 m^2 büyüklüğündeki alana isabet eden yapı hakkı kullanılabilir. Enerji nakil hattı salınımı altında kalan kısım ise tevhid edilecek parsellerin "Yapı Yapılamaz Alan" olarak tanımlı bahçesi olarak kullanılabilir.
4. Bölge bütününde verilen 2 kat sınırlaması plan değişikliğine konu alan dahilinde her iki parselde uygulanmaktadır. Yukarıda tanımlanan yaklaşma sınırları dahilinde 2 katı geçmeyen yapılanma hakkı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun gösterim tekniği ile $\text{Yençok}=2$ kat olarak düzenlenmiştir.
5. Yürürlükteki uygulama imar planı kapsamında belirlenmemiş olan inşaat alanı katsayısı ada genelindeki yapılaşma koşulu korunacak şekilde $E=0.50$ olarak belirlenmiştir.

6. Hazırlanan plan değişikliği ile kamulaştırma yöntemi ile yapılması gereken bu işlem sonrasında kısıtlı duruma düşen imar parsel üzerinde yapı yapılamaz alan şerhi bırakılarak yapılaşma haklarının aynı maliklere ait bitişik 667 nolu parselde kullandırılması ve kamu adına el atma davalarının önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.



Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. Alper GÖKCAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

