

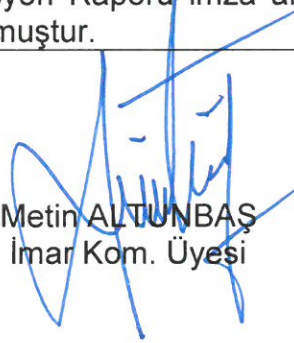


**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

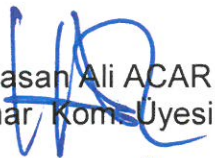
Tarih:01.08.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 135. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 05.05.2022 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi, 1564 ada, 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 05.05.2022 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi, 1564 ada, 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi ve plan notlarının eklenmesine 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.  
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAG	Birleşim 5.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 05/05/2022 -14:00
		Karar No 102

**KARARIN ÖZÜ:** Yeşilbayır Mahallesi 1564 ada 1 ila 16 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

**Gündemin 21. Maddesinde Yer Alan;** Yeşilbayır Mahallesi 1564 ada 1 ila 16 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 26.04.2022 tarih ve 25 sayılı İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup, 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." ifadeli Kentsel Tasarım Müdürlüğü' nün 27.04.2022 tarihli 29206 sayılı yazısı ve eki

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Yeşilbayır Mahallesi 1564 ada 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A- 3,0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..." hükmüne uyulacaktır.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. 26.04.2022- 25

Ahmet KÜÇÜKTEKİN  
İmar Komisyonu Başkanı  
İmza

Süleyman GÜÇLÜ  
Komisyon Üyesi  
İmza

Bekir EKER  
Komisyon Üyesi  
İmza

Şevket ÖZKAN  
Komisyon Üyesi  
İmza

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

Yeşilbayır Mahallesi 1564 ada 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A- 3,0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..." hükmüne uyulacaktır.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ  
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM  
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG  
Divan Katibi

# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE : YEŞİLBAYIR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1564 ADA 1 İLA 16 PARSELLER

PAFTA NO: O25-A-03-D-1-A

MEVCUT PLAN

## PLAN NOTU:

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez." hükmüne uyulacaktır.
2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

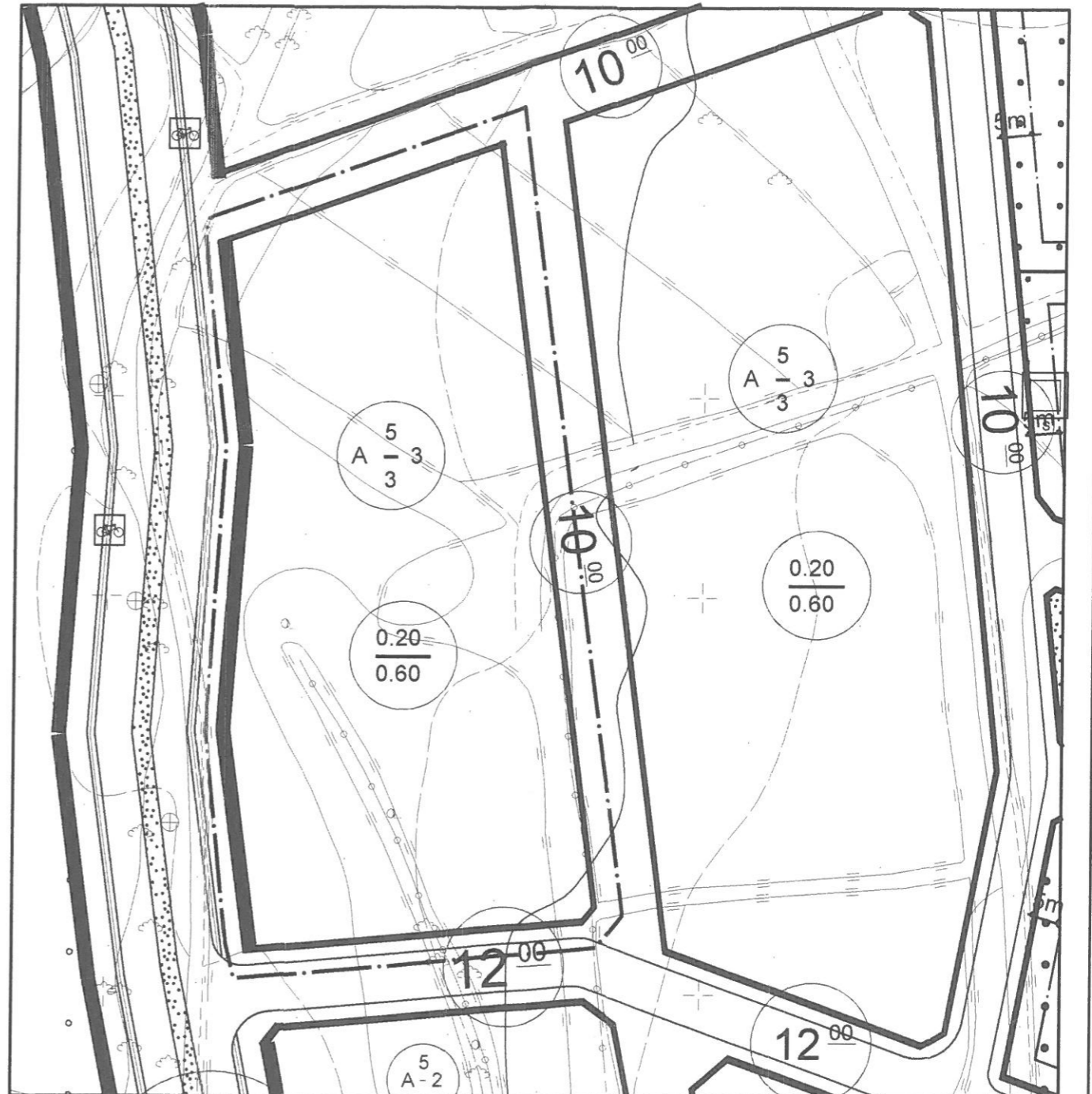
ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM (LEJAND)

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
- - - ONAMA SINIRI

$\frac{5}{3}$  A  $\frac{0.20}{0.60}$  KONUT ALANI



### GÖSTERİM (LEJAND)

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
- - - ONAMA SINIRI

$\frac{5}{3}$  A  $\frac{0.20}{0.60}$  KONUT ALANI

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ**  
**YEŞİLBAYIR MAHALLESİ**  
**1564 ADA 1 İLA 16 PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya İli , (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1564 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 6934 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazları kapsayan, O25-a-03-d-1-a nolu uygulama imar planı paftasında yer alan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Plan değişikliğine konu imar parsellerini içeren 1564 ada Döşemealtı merkez yerleşiminin güneyinde, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Ersin Tatanoğlu Caddesinin doğusunda ve caddeye cephe konumdadır.

Planlama alanında yer alan 1564 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parseller; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Konut Alanı olarak planlı imar adası batıdan 25 metre , güneyden 12 m genişliğindeki taşıt yoluna cephe , doğudan ve kuzeyden 10 m yaya yoluna cephe olup, yapılaşma nizamı ise; A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ve TAKS=0.20, KAKS=0.60 emsal kullanım hakkına sahip Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

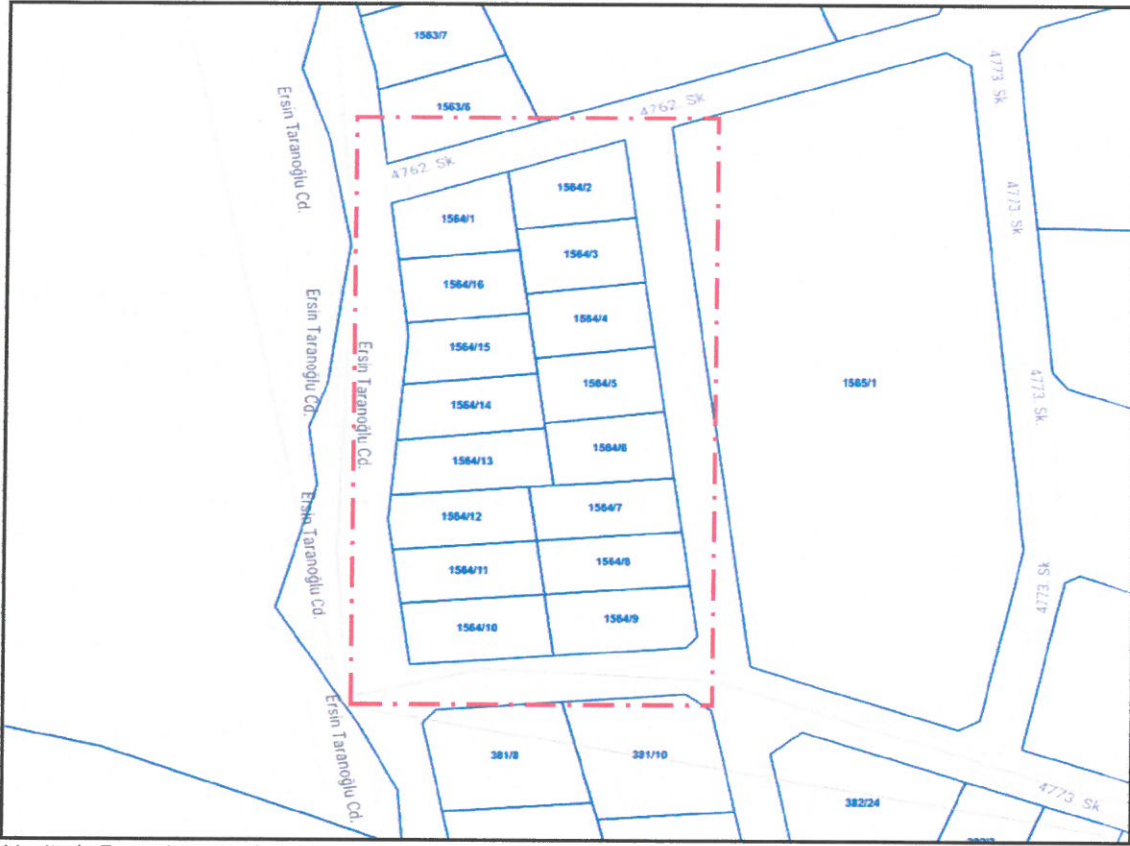
Bölgedeki yapılanma durumu yönüyle değerlendirildiğinde, bitişik komşu parsellerin de 3 kat olarak aynı şekilde yapılaşma nizamına sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında;

planlamaya konu adanın doğusunda yer alan yola cephe parsellerde zeminde ticaret kullanımının yapılmasının zorunlu olduğu plan hükmü yer almaktadır. Söz konusu 25 metre genişliğindeki Ersin Tatanoğlu Caddesi üzerinde inşa edilen yapılar incelendiğinde yapıların konut yapıları olduğu ve bölgedeki nüfus yoğunluğunun düşük olması sebebi ile ticari yapılara rastlanmadığı görülmektedir.

Belirtilen gerekçeler sebebi ile Yeşilbayır Mahallesi'nde yer alan 1564 ada içerisindeki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellerin tevhit edilmesi ve konut alanı amaçlı kullanıma olanak veren plan notu eklenmesini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

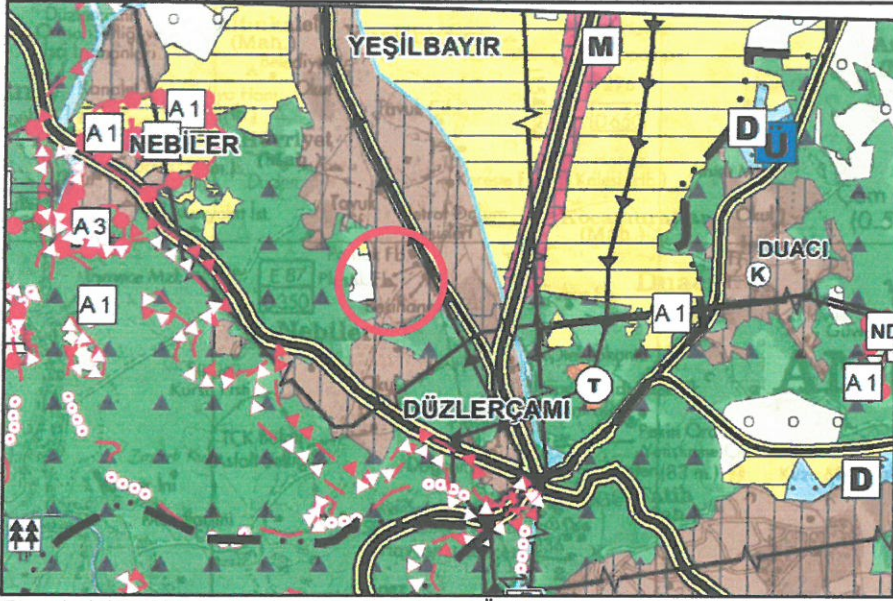
Antalya ili, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 1564 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parsellerin parselasyon durumunu gösteren harita aşağıdadır. Ayrıca parseller özel (Şahıs) mülkiyetinde, arsa niteliğindedir. Parsellerde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ada etrafında yollar yer almaktadır.



Harita 1: Parselasyon durumu

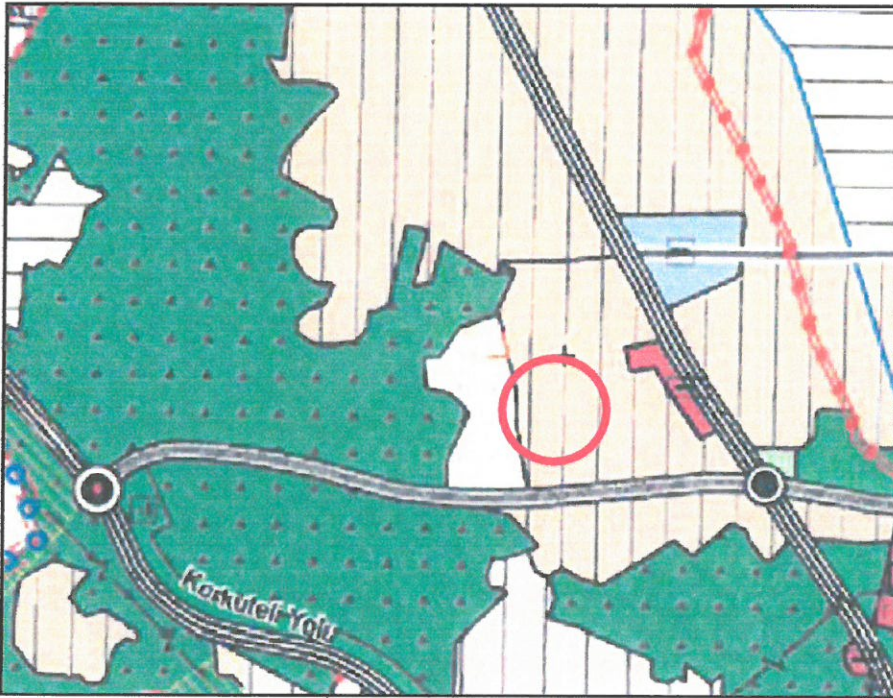
### 4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde Kentsel Yerleşik Alan kullanım kararı bulunmaktadır.



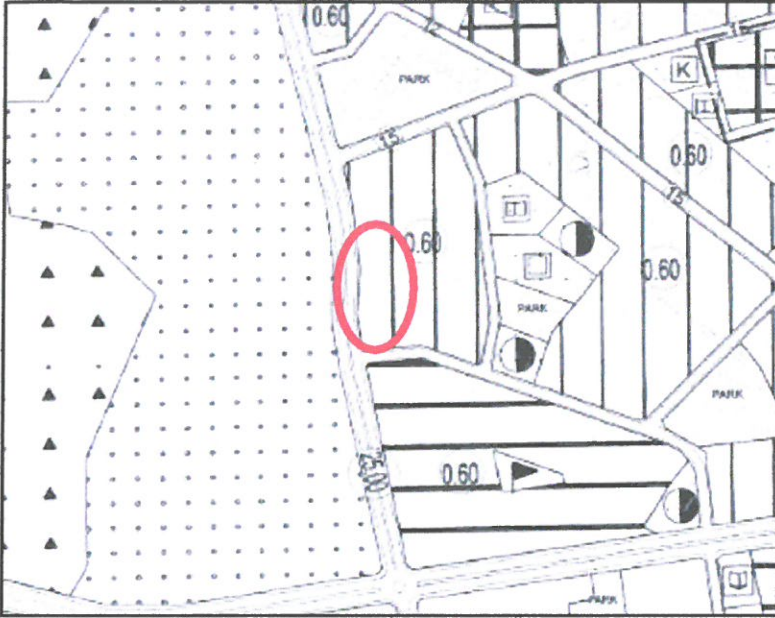
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Mevcut Konut Alanı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

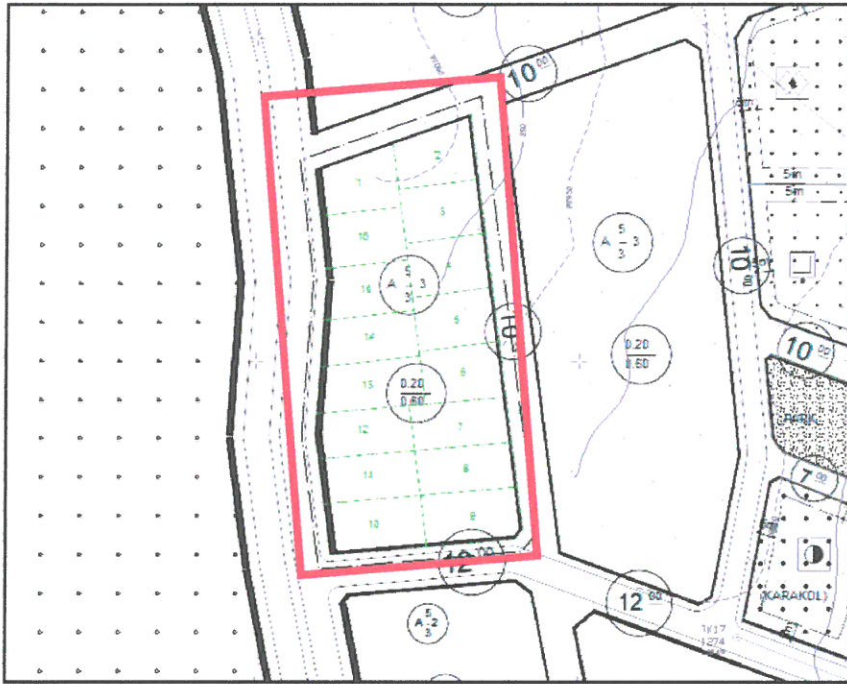


Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu 1564 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parseller mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı (E=0.60) olarak planlıdır. Söz konusu taşınmaz mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ve TAKS=0.20, KAKS=0.60 Emsal kullanım hakkına sahip Konut Alanı olarak belirlenmiştir.



Plan 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)



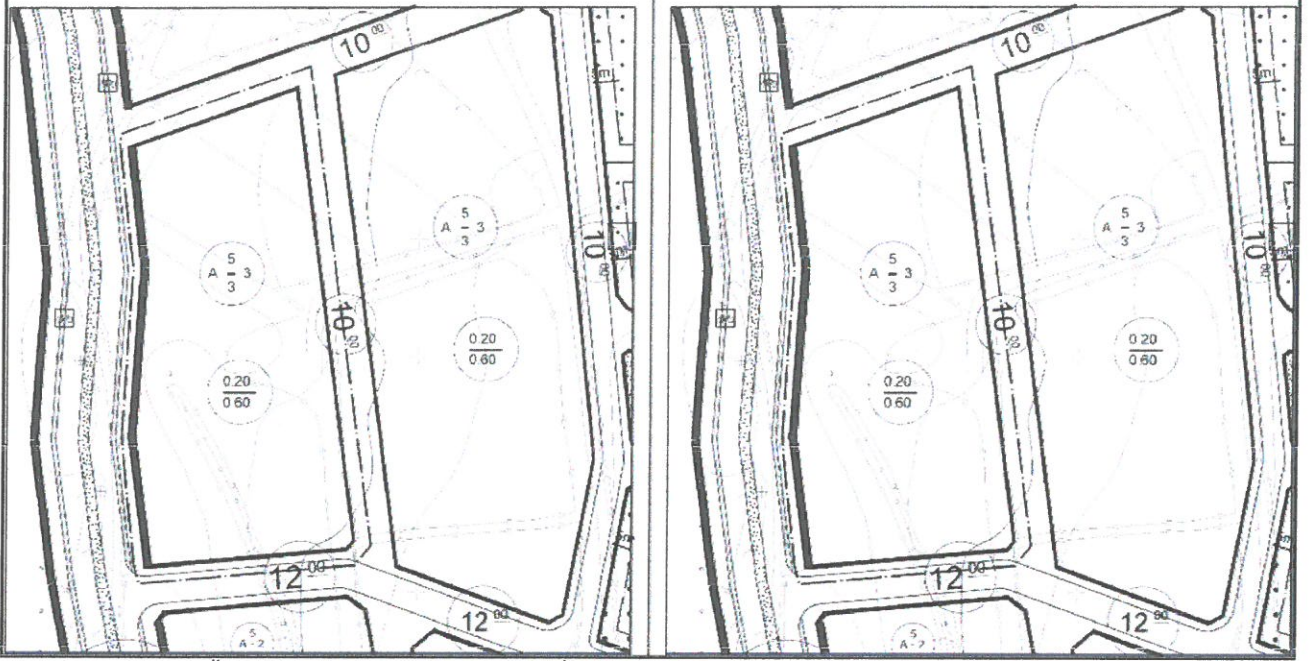
Plan 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Yeşilbayır Mahallesi, 1564 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 parseller belirtilen ihtiyaç ve gerekçeler ile parsel malikinin talebi üzerine; yapılaşma nizamlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ön cepheden 5 metre yan cephelerden ise 3 metre yapı yaklaşma mesafesi korunmuş olup , TAKS=0.20, KAKS=0.60 değerleri değiştirilmemiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin mevcut ve öneri karşılaştırmalı olarak görülebileceği plan aşağıda yer almaktadır.

<p>ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ  MAHALLE : YEŞİLBAYIR MAHALLESİ  ADA/PARSEL NO: 1564 ADA 1 İLA 16 PARSELLER  PAFTA NO: O25-A-03-D-1-A</p>	<p>PLAN NOTU:  1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez." hükmüne uyulacaktır.  2. Planlama alanında konut yapılacaktır.</p>
MEVCUT PLAN	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Plan1: Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**PLAN NOTU:**

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez.." hükmüne uyulacaktır.

2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

Bu plan kapsamında , Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır

Saygılarımızla 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** : Döşemealtı Belediyesi  
**Mahalle** : Yeşilbayır Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 1564 ada, 1 ila 16 parseller.  
**Ölçek** : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 05.05.2022 tarih ve 102 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi, 1564 ada, 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi ve plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 135. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 6934 m<sup>2</sup>'lik alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parseller, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut alanı" ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında E=0,60, Konut Alanında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Ayrık nizam 3 kat, 5 metre ön ve 3 metre yan bahçe mesafeli, 0,20 TAKS, 0,60 KAKS konut alanı olarak planlıdır. 20 metrelik yola cepheli parsellerde ticari kullanım hakkı bulunmaktadır.

Öneri plan değişikliği; 1 ila 16 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla yapılmakta olup; parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden E=60, Yançok=4 kat konut alanı olarak belirlenmiş, yapı yaklaşma mesafeleri düzenlenmiş ve 1-"Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7. Maddesinin 9. Bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamın geçemez" hükmüne uyulacaktır. 2-Planlama alanında konut yapılacaktır. Plan notlarının eklenmesine yöneliktir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir.27.06.2022

Didem AKTUĞ  
Y.Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.