



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.06.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.03.2022 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçeyaka Mahallesi, 8801 ada, 2 parselde TİA=684,09 m ² , Y _{ençok} =5 kat; 3 parselde TİA=1578 m ² , Y _{ençok} =5 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.03.2022 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçeyaka Mahallesi, 8801 ada, 2 parselde TİA=684,09 m ² , Y _{ençok} =5 kat; 3 parselde TİA=1578 m ² , Y _{ençok} =5 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesine iadesinin 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 V. : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Süleyman GÜÇLÜ Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	<u>Birleşim</u> 3.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 01/03/2022- 14:00
		<u>Karar No</u> 51

KARARIN ÖZÜ: Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 parsel TİA= 684,09 m2, Yençok=5kat; 3 parsel TİA = 1578 m2, Yençok =5 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesine oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. Maddesinde Yer Alan; Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 ve 3 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 22.02.2022 tarih 09 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 22.02.2022 tarihli 24656 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 parsel TİA= 684,09 m2, Yençok=5 kat ; 3 parsel TİA=1578 m2, Yençok =5 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, meclisin takdirine sunulmuştur. 22.02.2022- 09

Süleyman GÜÇLÜ
İmar Komisyonu Başkanı
İmza

Mehmet DEKE
Üye
İmza

Oğuz SOLAKLAR
Üye
Katılmadı

Musa BATU
Üye
İmza

Mustafa KARATAŞ
Üye
İmza

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

Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 parsel TİA= 684,09 m2, Yençok=5kat; 3 parsel TİA = 1578 m2, Yençok =5 kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesine CHP ve İYİ Parti Meclis Üyelerinin, Bağımsız Meclis Üyesinin kabul, MHP Meclis Üyelerinin ve Meclis üyesi Cevat YANAR’ ın ret oyları ile oy çokluğu ile karar verildi.

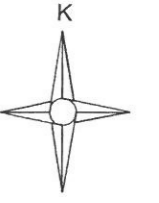
Arzu YILDIRIM
Belediye Başkanı V.

Süleyman GÜÇLÜ
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
BAHÇEYAKA MAH.8801 ADA 2 VE 3 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: N25D-23D-1A,1D



1/1000

MEVCUT



ÖNERİ





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA-DÖŞEMEALTI BAHÇEYAKA MAHALLESİ
8801 ADA 2 VE 3 PARSELLERDE HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bahçeyaka Mahallesi sınırları içerisinde N25d 23d 1a, 1d numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarına giren 8801 ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde /1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 800 m güneyinde ,Antalya Burdur karayolunun yaklaşık 2.5 km batısında yer almaktadır.



Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü.

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Plan değişikliği yapılan Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında E=1.00 inşaat alanı katsayısı, Max.h=5 kat yapılaşma koşulları ile alt merkez alanı olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2008 tarih 523 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine "Atatürk Caddesine cepheli alt merkez ve konut alanlarında; sadece 30 metrelik yolun

3



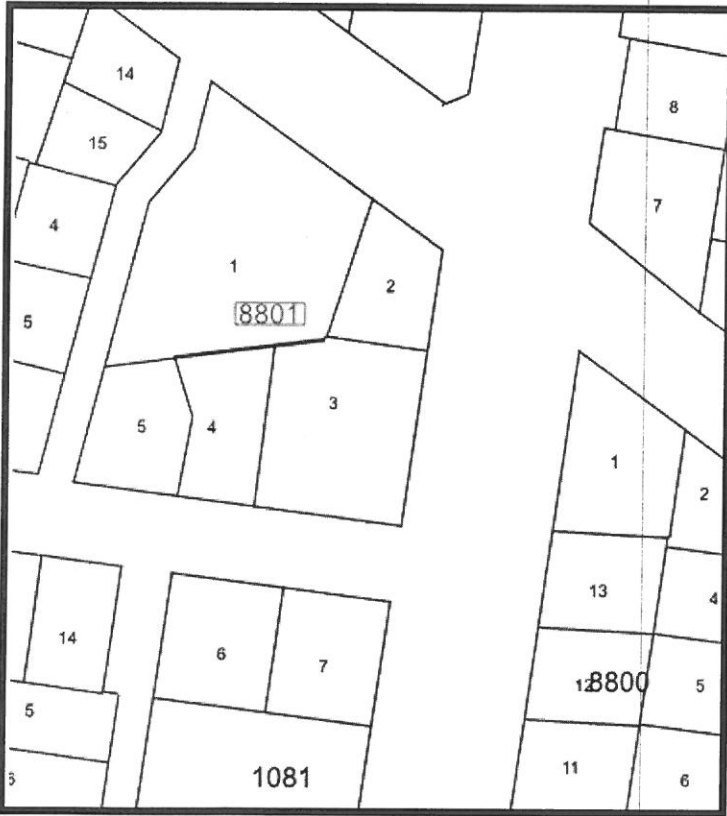
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



doğu ve batısındaki yola cepheli parsellerde geçerli olmak üzere; bu plan onayı tarihinden önce onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile verilmiş olan yapılanma hakları sabit kalmak üzere; bu yapılanma hakları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Toplam İnşaat Alanı(TİA) verilerek düzenlenecektir.” plan hükmü ilave edilmiştir. Söz konusu meclis kararına istinaden mevcut Uygulama İmar Planlarındaki yapılaşma koşulları parsel bazında TİA belirlenerek düzenlenmiştir. Söz konusu düzenleme sadece 3194/18 Uygulaması yapılmış tescilli imar parsellerine uygulanmış imar uygulaması görmemiş alanlar için herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bahçeyaka Mahallesi 8801 ada 2 ve 3 parsellerin bulunduğu alana ait imar uygulaması 03.10.2019 tarih ve 310 sayılı Encümen Kararına istinaden 03.04.2020 tarihinde tapuda tescil edilmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.10.2008 tarih 523 sayılı kararı ile onaylanan plan hükmü gereği Atatürk Caddesine cepheli 8801 ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlara da plan onayı tarihinden önceki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile verilmiş olan yapılanma hakları doğrultusunda TİA verilerek plan değişikliği hazırlanmıştır.

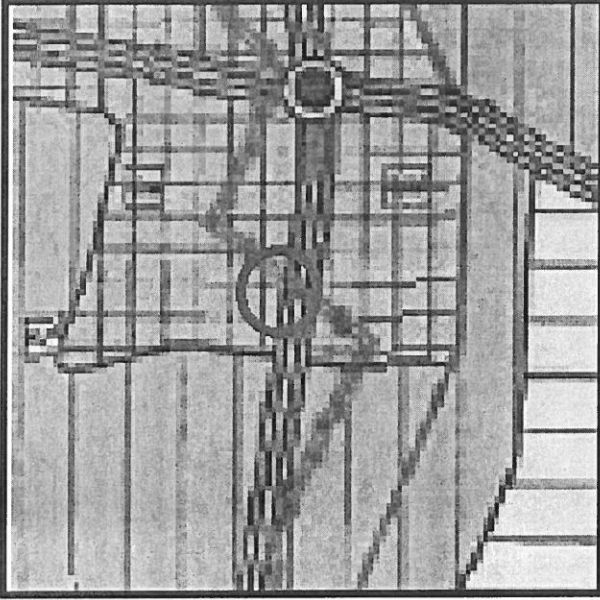
c) Mevcut Plan Kararları:



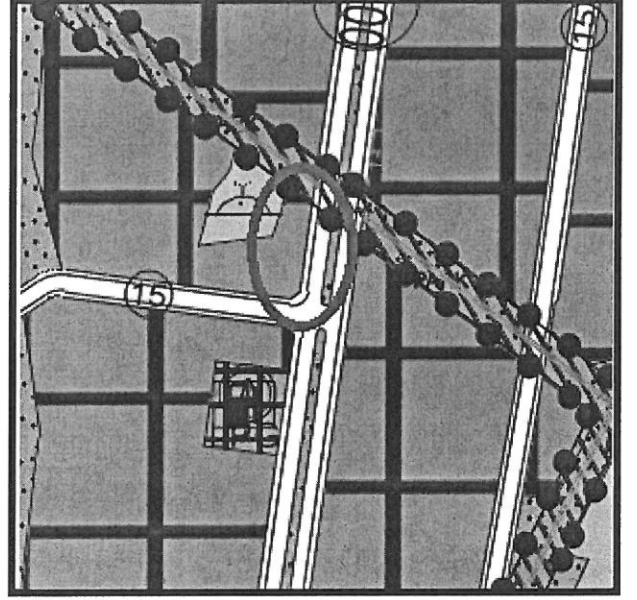
Şekil 2: Parselasyon Durumu



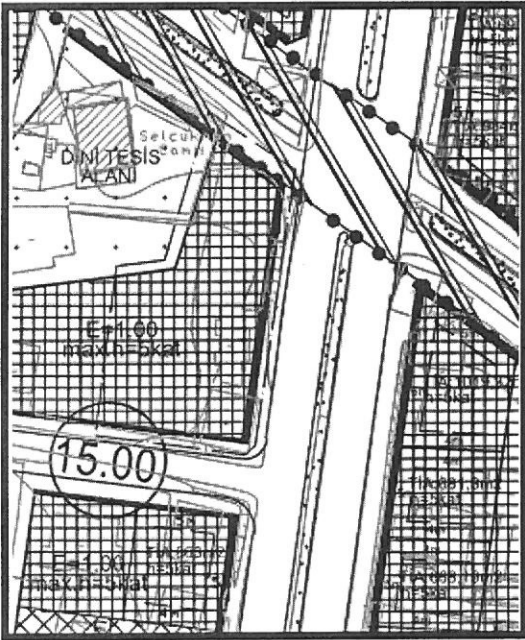
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



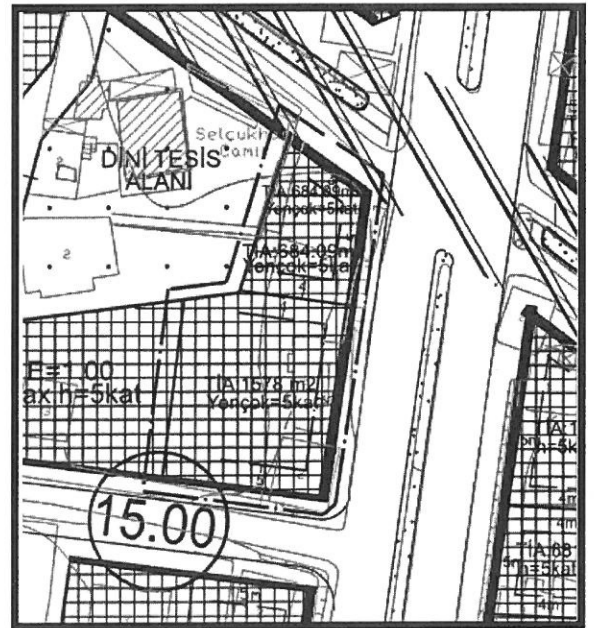
Şekil 3: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5: Mevcut Uygulama İmar Planı (Ö:1/1000)



Şekil 6: Öneri Uygulama İmar Planı (Ö:1/1000)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Hazırlanan plan değişikliği ile Bahçeyaka Mahallesi 8802 ada 2 parselde TİA=684,09 m², Yençok=5 kat, 3 parselde TİA=1578 m², Yençok=5 kat yapılaşma koşulları getirilerek plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Hasan Burak ÖZTÜRK
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI (ODTÜ)
Dip.No:28846 - 07.07.1989



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Bahçeyaka Mahallesi
Ada/Parsel : 8801 ada 2-3 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.03.2022 tarih ve 51 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçeyaka Mahallesi, 8801 ada, 2 parsel için $TİA=684,09 \text{ m}^2$, $Y_{\text{ençok}}=5$ kat; 3 parsel için $TİA=1578 \text{ m}^2$, $Y_{\text{ençok}}=5$ kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2022 tarihli toplantısında gündemin 147. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 1508 m^2 'lik alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parseller, yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan, 1/25000 ölçekli nazım imar planında "TICK-Ticaret+Konut Alanı" olarak planlı olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında $E=1,00$ Ticaret Alanı, 1/1000 uygulama imar planında, $E=1,00$, $h_{\text{max}}=5$ kat, Ticaret Alanı olarak planlıdır.

Plan açıklama raporunda, 17.10.2008 tarih ve 523 sayılı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümlerine ilave edilen, "Atatürk caddesine cepheli alt merkez ve konut alanlarında; sadece 30 metrelik yolun doğu ve batısındaki yola cepheli parsellerde geçerli olmak üzere; bu plan onayı tarihinden önce onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilmiş olan yapılanma hakları sabit kalmak üzere; bu yapılanma hakları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında Toplam İnşaat alanı (TİA) verilerek düzenlenecektir" plan hükmüne istinaden uygulama imar planlarındaki yapılaşma koşullarının 3194/18 uygulaması yapılmış tescilli imar parsellerine TİA belirlendiği, imar uygulaması görmemiş alanlara herhangi bir düzenleme yapılmadığı, 8801 ada, 2-3 parsellerin bulunduğu alana ait imar uygulamasının 03.10.2019 tarih ve 310 sayılı Encümen kararına istinaden 03.04.2020 tarihinde tapuda tescil edildiği belirtilerek, söz konusu plan hükmü gereği Atatürk Caddesi'ne cepheli 8801 ada 2 ve 3 parsellere plan onayı tarihinden önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile verilmiş olan yapılanma hakları doğrultusunda 2 parsel için $TİA=684,09 \text{ m}^2$, $Y_{\text{ençok}}=5$ kat; 3 parsel için $TİA=1578 \text{ m}^2$, $Y_{\text{ençok}}=5$ kat yapılaşma koşullarının verilmesine ilişkin plan değişikliğinin yapıldığı belirtilmektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu Ek Madde 8'de; "...Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz." denildiğinden söz konusu parselde hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında uygun olmadığı düşünülmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 18.04.2022

Didem AKTUĞ
Y.Şehir Plançısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.