




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi 276 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi 276 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Başvuru sahibinin 28.10.2022 tarih ve 152972 kayıt sayılı dilekçesi ekinde iletilen plan değişikliği teklifinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi



Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


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

**ANTALYA - DÖŞEMEALTI - KARAMAN MAHALLESİ
276 ADA 1 NOLU PARSELDE
1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Karaman Mahallesi sınırlarında yer alan O25A-02A nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 276 ada 1 nolu parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmaktadır.



1. Genel Uydu Görüntüsü



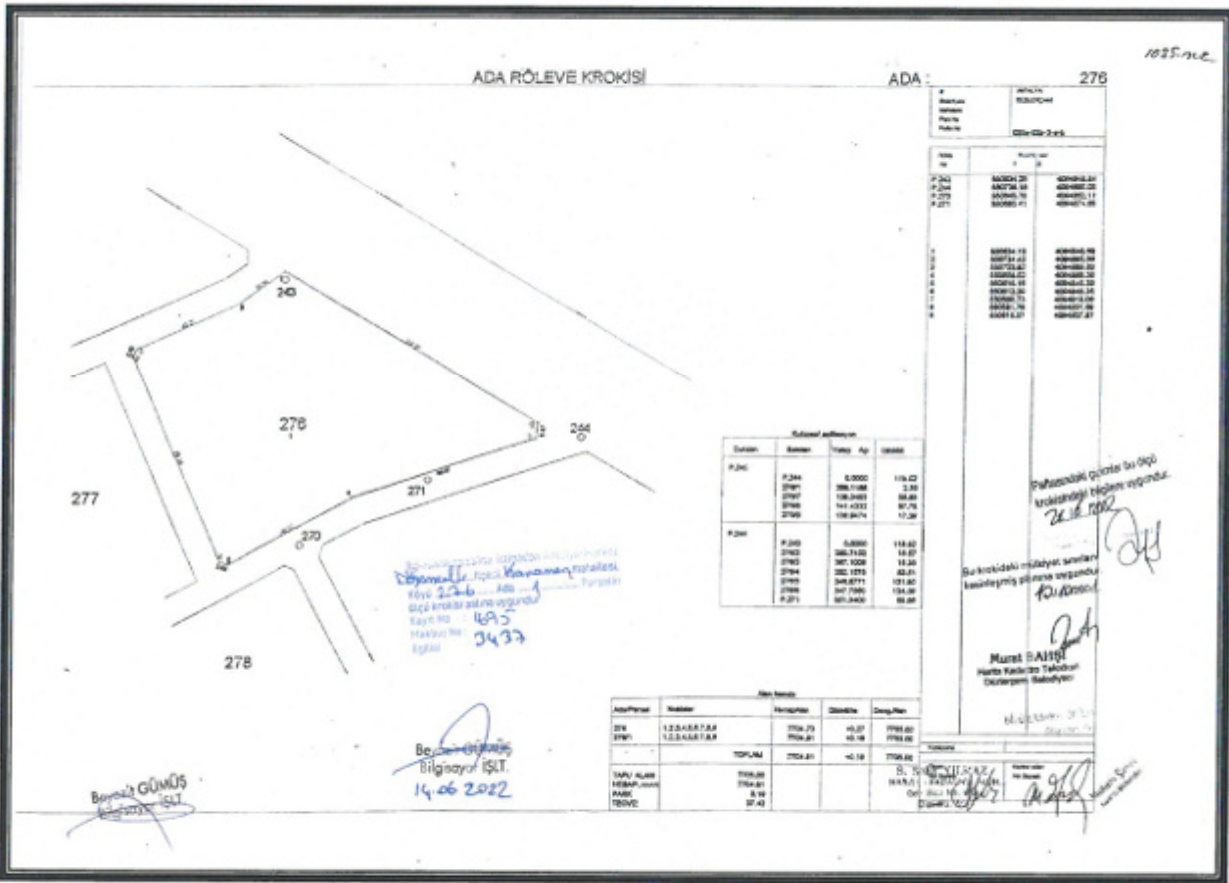
2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlama alanı Antalya - Denizli Devlet Karayolu güzergahında bulunmakta olup teknik koşullarını sağlayamadığı gerekçesiyle "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak faaliyet gösterememektedir. Bu sebeple mevcut durumu atıl ve boş bir şekilde görülen alan çevresiyle uyumlu olacak şekilde düzenlenerek Konut Amaçlı planlanması istenmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanındaki 276 ada 1 nolu parselin alanı 0.77 ha dır.

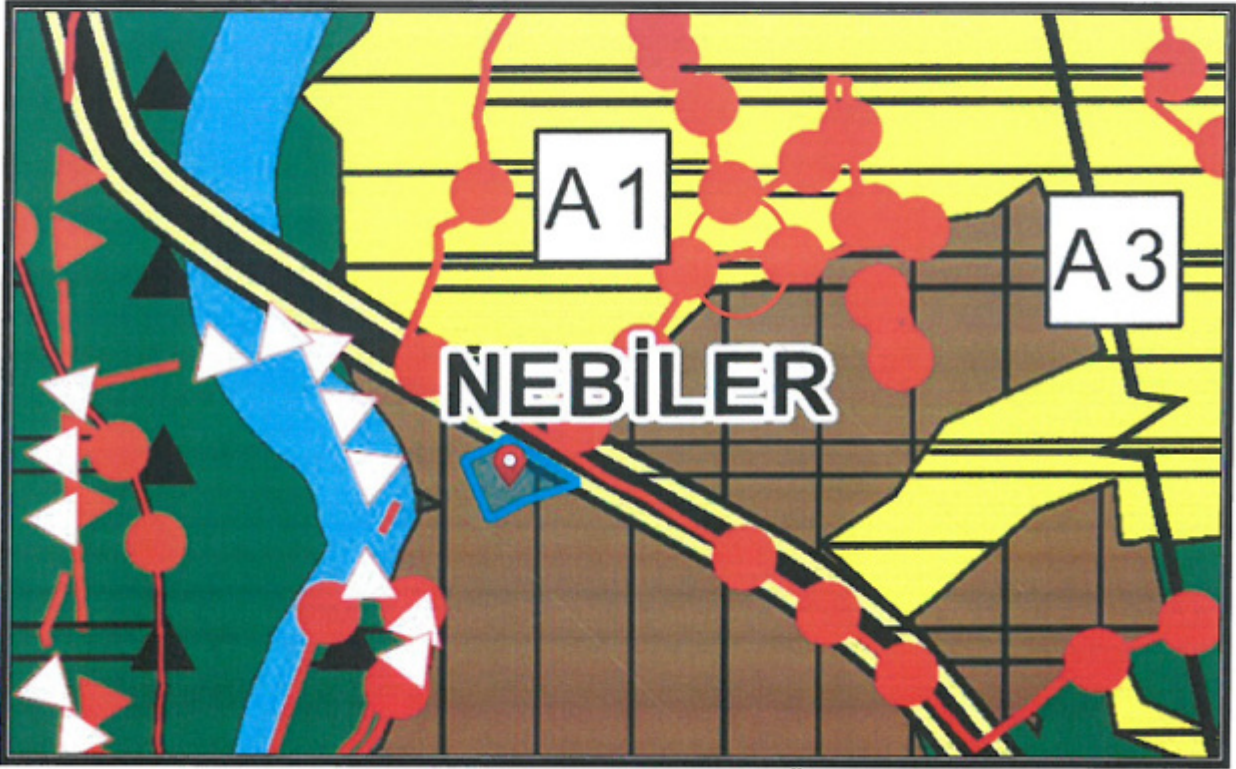


3. Kadastral Durumu

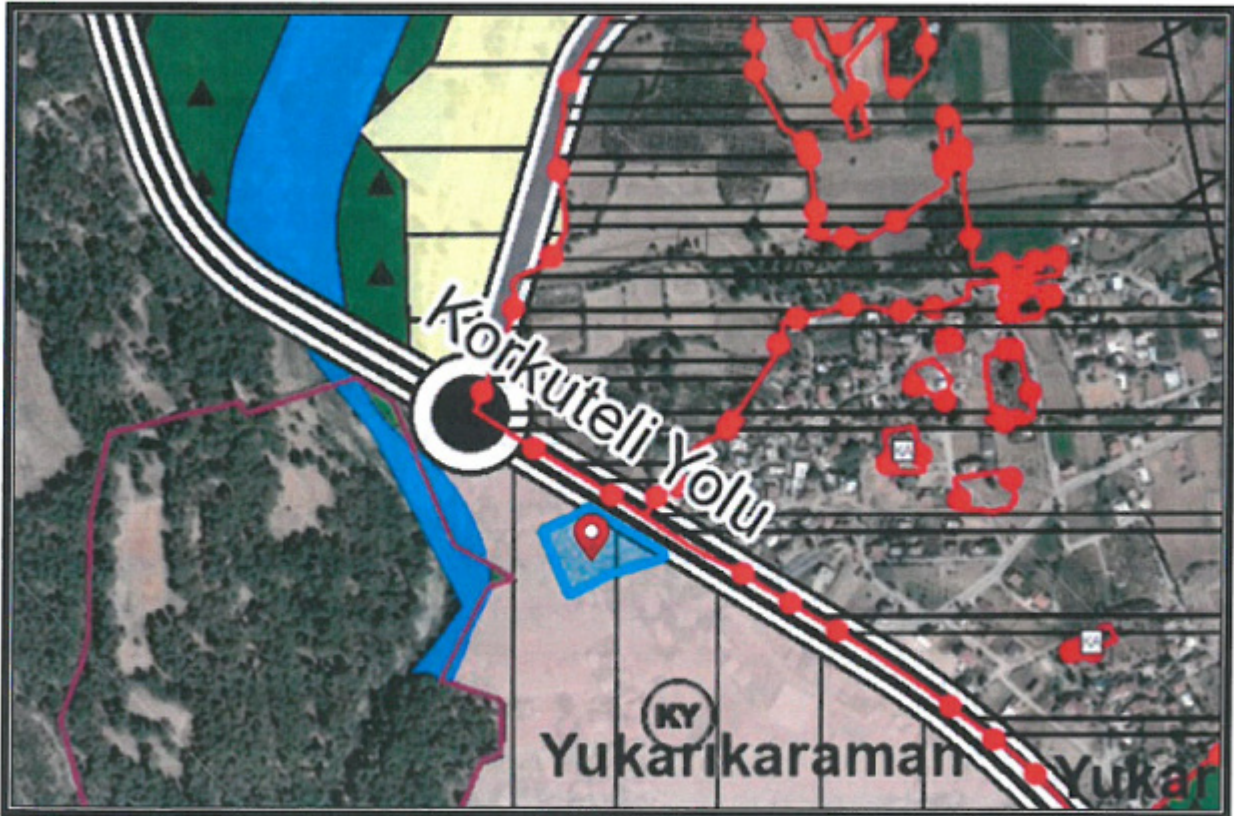
276 ada 1 nolu parselin, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı O25 nolu paftada "Kentsel Yerleşik Alanı"nda kalmaktadır.

276 ada 1 nolu parselin, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı O25-A1 nolu paftada "Mevcut Seyrek (50 kişi/ha altında) Yerleşik Alan"da kalmaktadır.

Handwritten signature



4. Antalya -Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



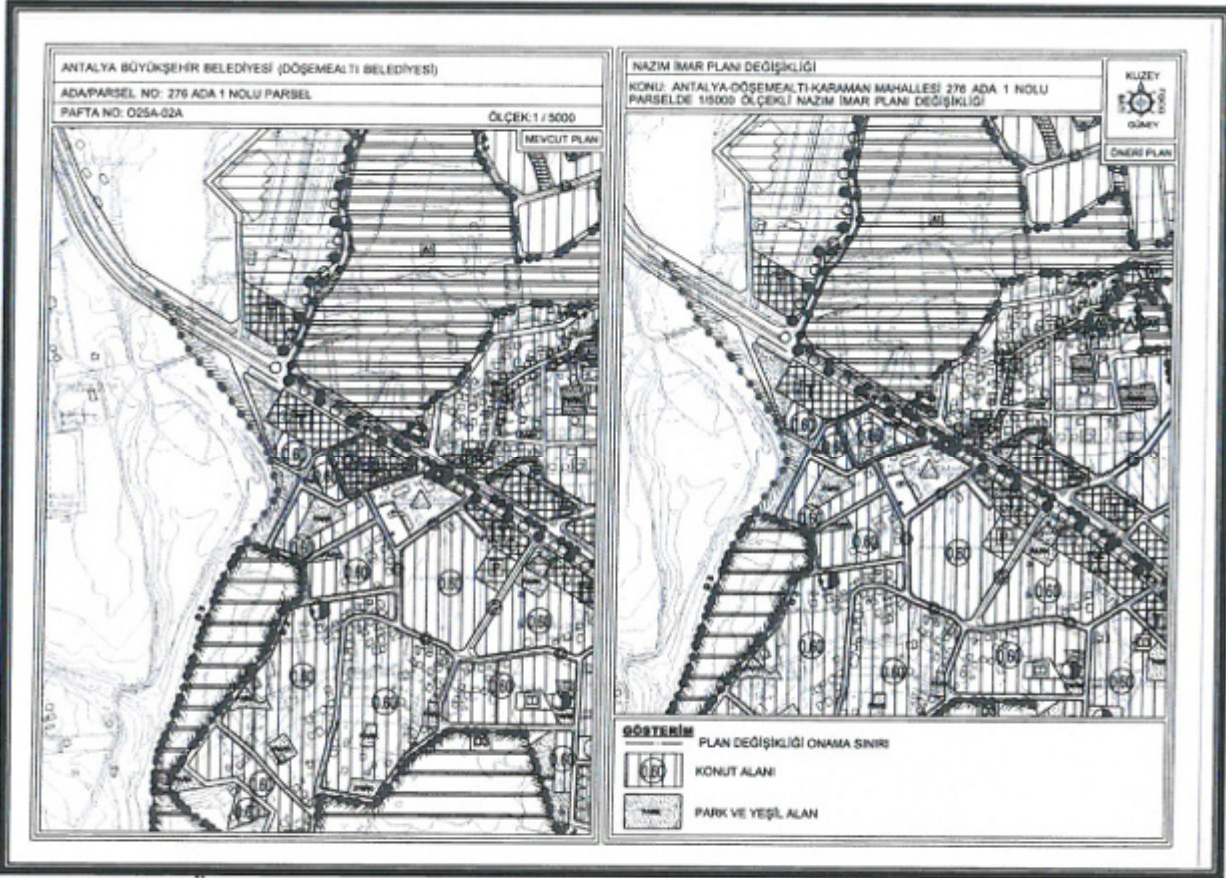
5. Döşemealtı İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



4. PLANLAMA KARARLARI

Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; "Konut Alanı" ve "Park" şeklinde planlanmıştır. Planlama alanında yapı kullanma koşulu E=0.60 olarak önerilmektedir.

Planlama alanı "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"ndan "Konut Alanı"na dönüştürülürken gerekli sosyal altyapı alanı niteliğinde; yaşayan nüfusa göre yeterli miktarda yeşil alan (kendi parsel alanından) bırakılmıştır.



6. Mevcut ve Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği; Üst ölçek planlara uyumlu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine uygun olacak şekilde şehircilik ilke ve esasları dikkate alınarak kamu yararı amacı ile hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU

Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Etiler Mahallesi Evliya Çelebi Caddesi 861 Sok.
Beyaz Apt. Kat: 5 K:1 D:1 Muratpaşa/ANTALYA
Gözetim V.D.302 080 21188
Tel:0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU-FUNDA YÖRÜK

ADRES: Etiler Mh. Evliya Çelebi Cd. 861 Sk. Beyaz Apt. No: 5 K:1 D:1 Muratpaşa/ANTALYA
Tel&Fax: 0 (242) 248 67 50 GSM: 0 (533) 632 56 19 E-mail: akdenizplanlama@gmail.com



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Karaman Mahallesi
Ada/Parsel : 276 ada 1 parsel
Ölçek : 1/5000

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi 276 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanları" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; söz konusu 276 ada 1 parselin Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanından 0.60 emsalli Konut Alanı ve Park Alanına dönüştürüldüğü belirtilmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	7705.00	-----
Konut Alanı	-----	6626.00
Park	-----	1079.00
Toplama	7705.00	7705.00

Planlama Alanında Yapılaşma Koşulları E=0.60 Yençok=2 katlır.
6626.00 * 0.60= 3975.60 m² İnşaat Alanı
3975.60/120 (Ortalama Daire Büyüklüğü)= 33 Adet Daire
33 * 3.1 (TÜİK Aile Büyüklüğü Sayısı)= 103 Kişi Yaşayacağı
Düşünülmektedir.
103 * 10 (Yeşil Alan Miktarı)= 1030.00 m²
(Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Yeterli Miktarda Kişi Başına Düşen Yeşil Alan Bulunmaktadır.)

Ancak başvuru sahibi tarafından 28.10.2022 tarih ve 152972 kayıt sayılı dilekçe ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dosyası tekrar iletilmiş olup söz konusu plan değişikliği ile ilk teklif arasında plan gösteriminde değişiklik olmayıp "Planlama alanında minimum daire büyüklüğü 180m²dir." plan notu eklenmiştir.

Yeni alan kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	7705.00	-----
Konut Alanı	-----	6990.00
Park	-----	715.00
Toplama	7705.00	7705.00

Planlama Alanında Yapılaşma Koşulları E=0.60 Yençok=2 katlır.
6990.00 * 0.60= 4194.00 m² İnşaat Alanı
4194.00/180 (Ortalama Daire Büyüklüğü)= 23 Adet Daire
23 * 3.1 (TÜİK Aile Büyüklüğü Sayısı)= 71 Kişi Yaşayacağı
Düşünülmektedir.
71 * 10 (Yeşil Alan Miktarı)= 710.00 m²
(Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Yeterli Miktarda Kişi Başına Düşen Yeşil Alan Bulunmaktadır.)

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.10.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.