



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 164 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde 370 ada 1, 2, 3, 15, 16, 17 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 164 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde 370 ada 1, 2, 3, 15, 16, 17 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi plan notu 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cümhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAG	Birleşim 8.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 03/08/2022 -14:00
		Karar No 164

KARARIN ÖZÜ: Yeşilbayır Mah. 370 ada 1,2,3,15,16 ve 17 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.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 15. Maddesinde Yer Alan; Yeşilbayır Mah. 370 ada 1,2,3,15,16 ve 17 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 26.07.2022 tarih 36 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 26.07.2022 tarih ve 34531 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Yeşilbayır Mah. 370 ada 1,2,3,15,16 ve 17 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.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır 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. 26.07.2022-36

Ahmet KÜÇÜKTEKİN Süleyman GÜÇLÜ Bekir EKER Şevket ÖZKAN

İmar Komisyonu Başk. Üye Üye Üye
İmza İmza katılmadı İmza

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

Yeşilbayır Mah. 370 ada 1,2,3,15,16 ve 17 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. 2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 370 ADA 1-2-3-15-16-17 PARSELLER
PAFTA NO:025A-03A-3B

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)

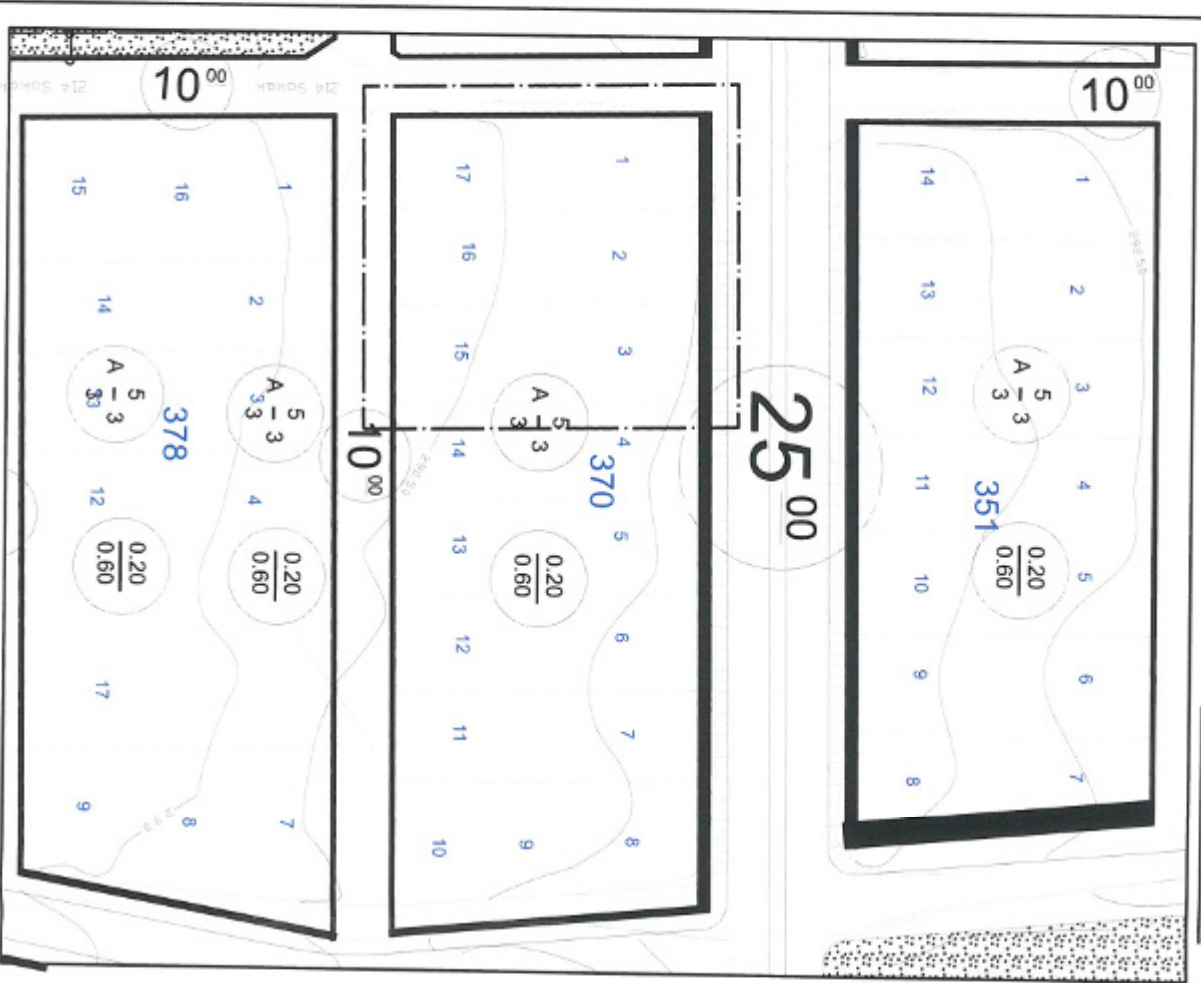


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

PLAN NOTU:

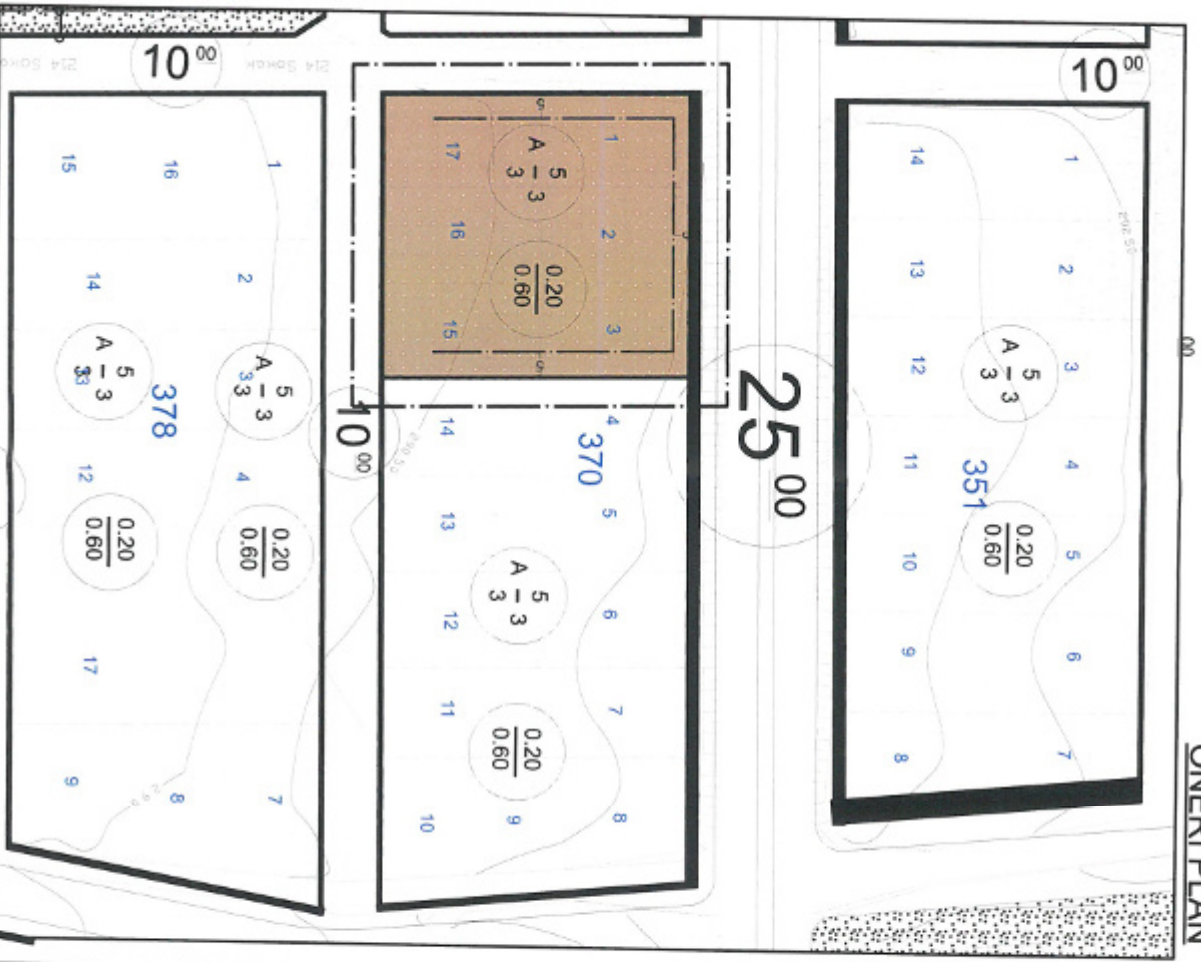
1. Planlı alanlar imar yönetmeliğ 7. maddede 9. bendindekiler "Aynı yapı nizamı ve kullanım karakterine sahip parsellerin çevre edilmeleri halinde uygulama imar planında; tehlikeli sonrasi elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tehlikeli öncesi parselin birim alan hesaplarından taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez." hükmüne uygularaktır.
2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

MEVCUT PLAN



00

ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)**

**KONU: 370 ADA 1-2-3-15-16 ve 17 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Döşemealtı ilçesi O25A-03A-3B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında bulunmaktadır.



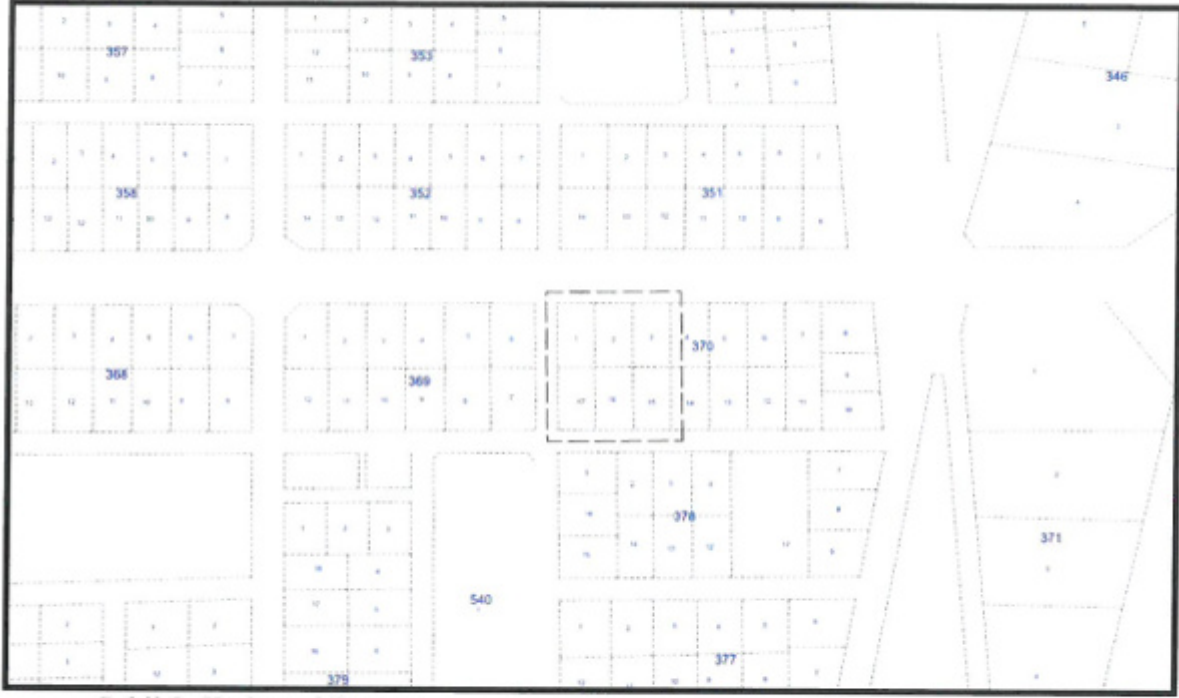
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda zemin kat ticaret alanı olarak planlı 370 ada 1-2-3 parsel ile konut alanı olarak planlı 370 ada 15-16-17 parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

370 ada 1-2-3-15-16-17 nolu parseller, Döşemealtı ilçesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda zemin kat ticaret alanı olarak planlı 370 ada 1-2-3 parsel ile konut alanı olarak planlı 370 ada 15-16-17 parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır.

370 ada 1-2-3 nolu parsellerin isteğe bağlı zemin kat ticaret alanı hakkı plan üzerinde görünmezken; Döşemealtı Belediyesi Yeşilbayır plan notlarında 20 m ve üzeri yollarda isteğe bağlı zemin kat ticaret alanı kullanım hakkı verilmektedir.

Bu amaç doğrultusunda mevcut planda isteğe bağlı zemin kat ticaret alanı olarak planlı olan 370 ada 1-2-3 nolu parseller isteğe bağlı olan bu hakkını kullanmayacaklardır. Böylelikle 370 ada 15-16-17 nolu parseller ile tevhit edilmesi sağlanacaktır.

370 ada 1-2-3-15-16-17 nolu parsellerin tevhit edilmesi sonucunda isteğe bağlı zemin kat ticaret yapılmayacaktır. Parsellerin tamamı konut parseli olarak tevhit edilecektir.

370 ada 1-2-3-15-16-17 nolu parsellerin tamamı Ayrık Nizam 3 kat ve TAKS:0,20 KAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan değişikliği sonrası bu yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış aynen korunmuştur.

Böylelikle 1-2-3-15-16-17 nolu parseller plan değişikliği ile tevhit edilebilir. Plan değişikliği önerisi ile herhangi bir emsal artışı olmadan parsellerin tevhit edilebilmesi sağlanmıştır.

Plan Notu:

1. Planlı alanlar imar yönetmeliği 7. madde 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.

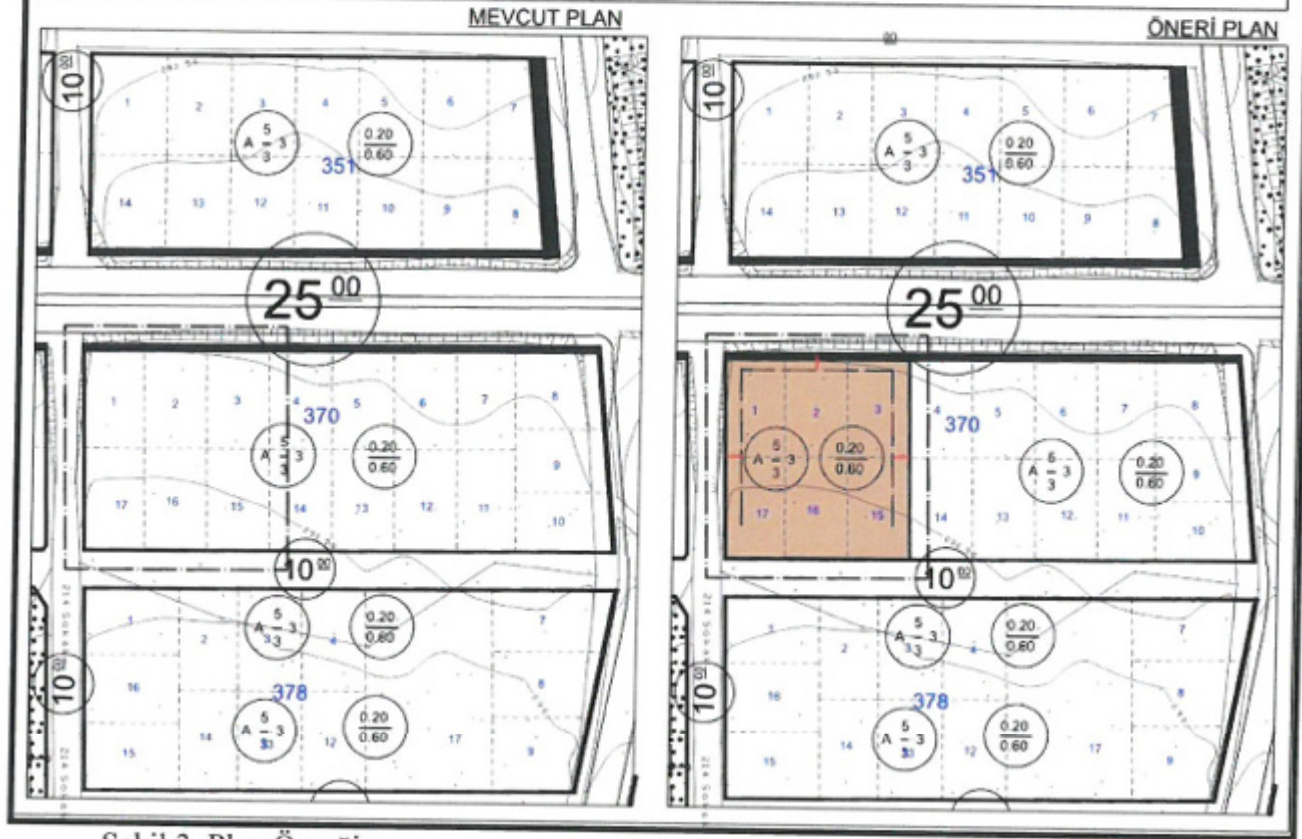
Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ekte sunulmaktadır.

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİADA/PARSEL NO: 370 ADA 1-2-3-15-16-17 PARSELLER
PAFTA NO:025A-03A-3B**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GÖSTERİM (LEJAND)**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

PLAN NOTU:

1. Plan alanlar imar yönetmeliği 7. maddesi ile belirlenen, aynı yapı namını ve kullanım kategorisini aynı parselin farklı bölümlerinde bulunan uygulama imar planında, farklı sınırları belirleyen parselin bölünmesi ve katlar alanı, bölünme oranları, yapı yükseklikleri, kat alanları ve katlar alanlarının toplamı gibi teknik şartları belirler.
2. Planlama alanında konut yapılmaz.



Şekil 3. Plan Örneği

Sayıt ÜLKER

Şehir Plancısı

Etiler Mh. Evliya Çelebi Cad. 880 Sk. Doğaner Apt. No:10/20 Muratpaşa/Antalya
Tel:0242 247 17 74 / Gsm:0532 306 52 11 / Fax:0242 247 05 46
DÜDEN Y. No: 10/20/174 72Planevi Şehircilik
Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANLAMA ODASI
Büro Tesci No:06 40179
Meneviş Sokak No 72/1
06890 A. Ayrancı/ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29-457 61 00
e-mail:planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D.: 730 004 22 14
Ticaret Sicil No: 037601SEYDİHAN ÇAMUĞU
Şehir Plancısı ŞPO 591
O.D.TÜ 1986 - 23004



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 : 370 ada 1, 2, 3, 15, 16, 17 parseller
Ölçek : 1/1000
Alan : 3258 m²

Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.08.2022 tarih ve 164 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde 370 ada 1, 2, 3, 15, 16, 17 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.09.2022 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanları" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "0.60 emsalli Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; söz konusu parseller ayrıık nizam 3 kat 0.20/0.60 emsalli Konut Alanı olarak planlanmıştır. 25 metrelik taşıt yoluna cepheli 1, 2, 3 parsellerin isteğe bağlı ticaret hakkı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; söz konusu 370 ada 1, 2, 3, 15, 16, 17 parseller ayrıık nizam 3 katlı 0.20/0.60 emsalli yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak planlanmış olup herhangi bir fonksiyon değişikliği ve emsal artışı yapılmadan tevhit edilmesi amaçlanmıştır.

Ayrıca plan notu eklemesi de yapılmış olup plan notu;

"1-Planlı alanlar imar yönetmeliği 7. Madde 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." şeklinde.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.