



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) Toplu İş Yeri Alanının Ticaret Alanına, Ticaret Alanının Kamu Hizmet Alanına ve Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) Toplu İş Yeri Alanının Ticaret Alanına, Ticaret Alanının Kamu Hizmet Alanına ve Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

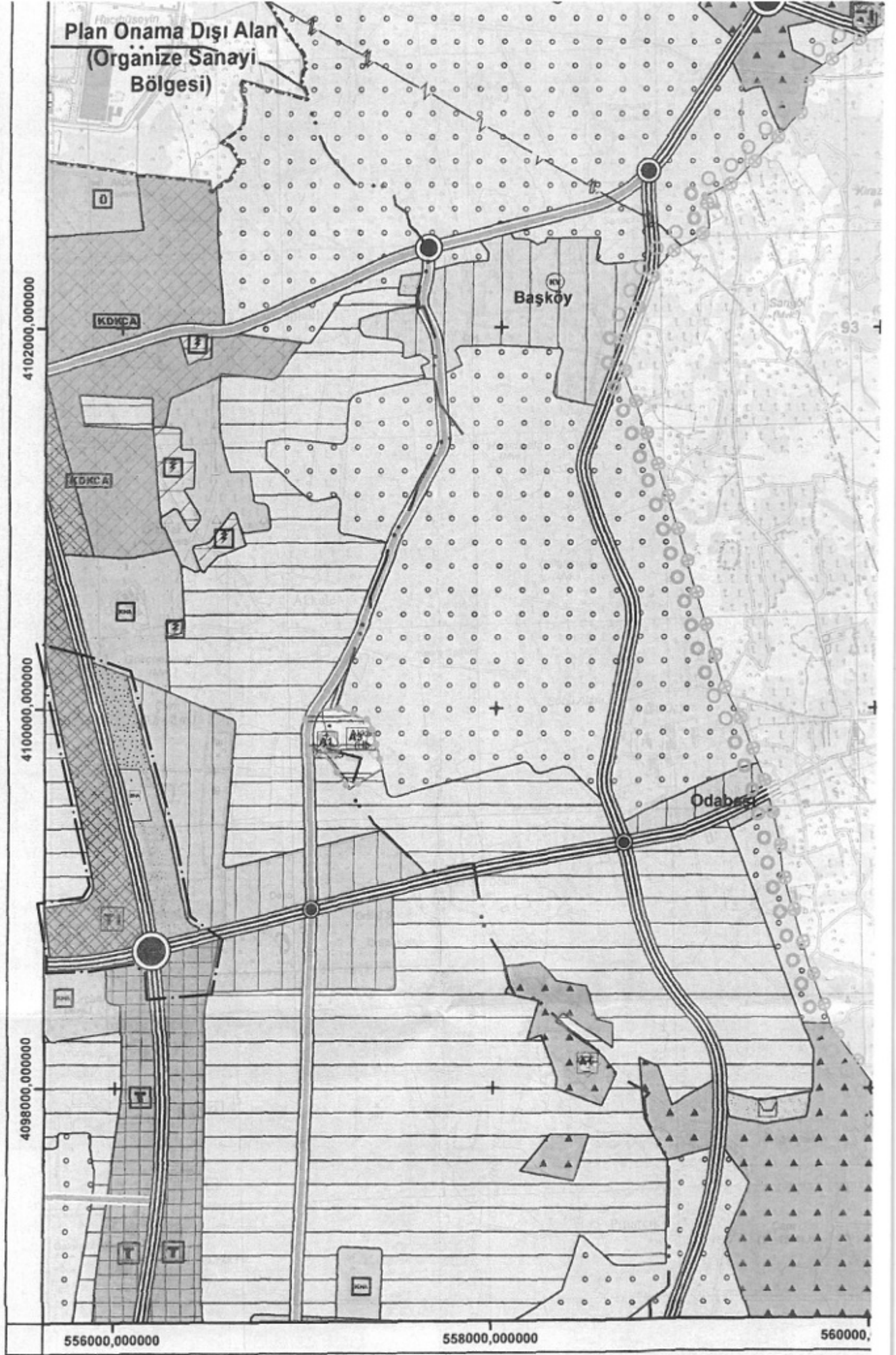
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Plan Onama Dışı Alan
(Organize Sanayi Bölgesi)



4102000,000000

4100000,000000

4098000,000000

556000,000000

558000,000000

560000,

Başköy

Odabası

D

KDKCA

KDKCA

KDKC

KDKC

T

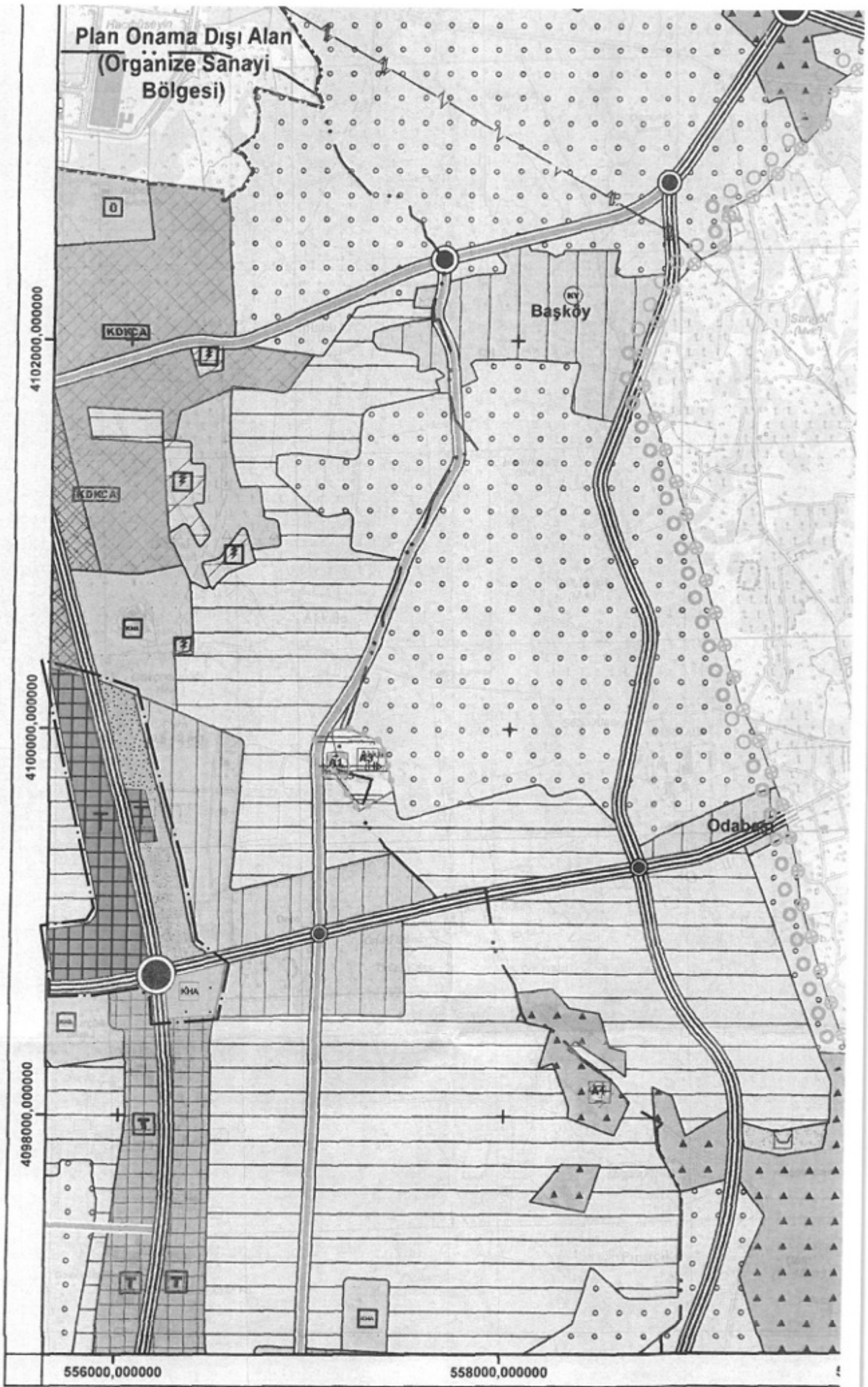
T

KDKC

93

+

Plan Onama Dışı Alan
(Organize Sanayi Bölgesi)



4102000,000000

4100000,000000

4098000,000000

556000,000000

558000,000000

0

KDMECA

KDMECA

KHA

T

T

KHA

T

T

T

KHA

Başköy

Odabaşı

Sarıyer (M.2)

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT

AT



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

**ALTINKALE MAHALLESİ ANTALYA-BURDUR DEVLET KARAYOLU, TİCARET AKSI,
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü.

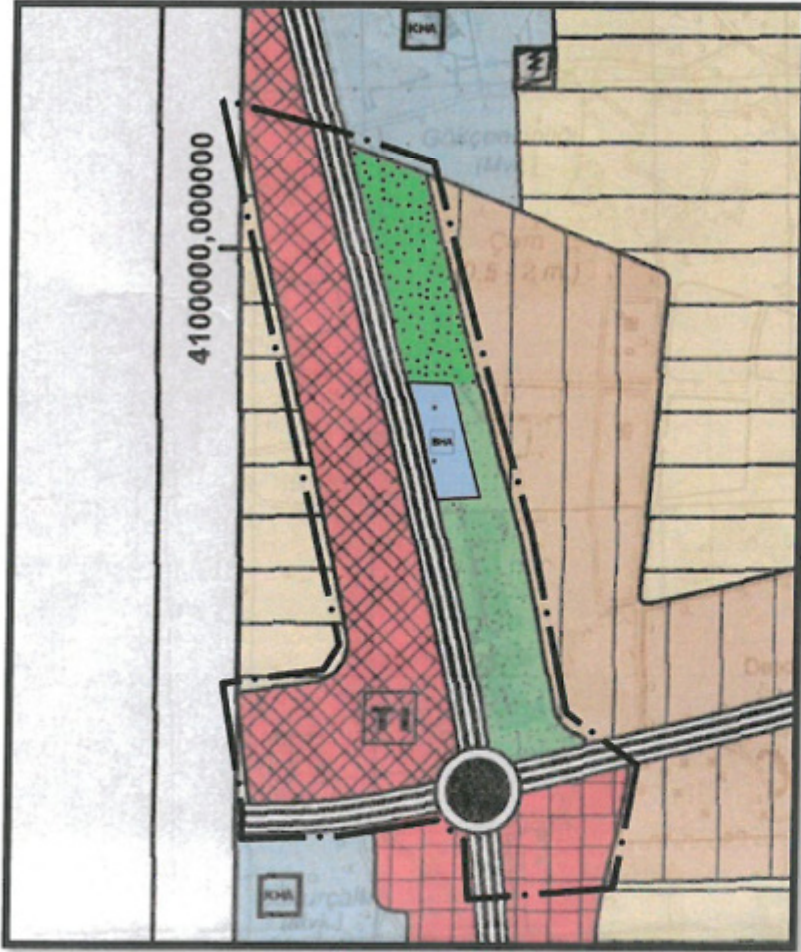
Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 4 Km güneydoğusunda; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 20 Km kuzeyinde bulunan Altinkale Mahalle sınırları içerisinde kalan Antalya-Burdur Karayoluna cepheli imar adalarını kapsayan yaklaşık 60 ha alandır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

b) Planlamanın Amacı ve Gerekeşi:

Mevcut imar planları ve plan notları incelendiğinde Döşemealtı İlçesi Altinkale ve Yeşilbayır Mahalle sınırları içerisinde Antalya-Burdur Devlet karayoluna cepheli imar adalarının plan kararlarında hem kullanım hem yapı yoğunlukları açısından farklılıklar ve çelişkiler olduğu görülmektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları kapsamında söz konusu yol aksında E=0.40 ve Yençok=11.50 metre olmak üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, E=0.40 ve Yençok=11.50 olmak üzere Ticaret Alanları, E=0.60 ve Yençok=3 kat olmak üzere Ticaret Alanları ve E=0.60 ve Yençok=3 kat olmak üzere konut alanı kullanımları bulunmaktadır. Bu durum hem yol aksını bozmakta, hem yapılaşma ve ruhsat aşamalarında çelişkilere yol açmakta hem de üst ölçekli 1/25000

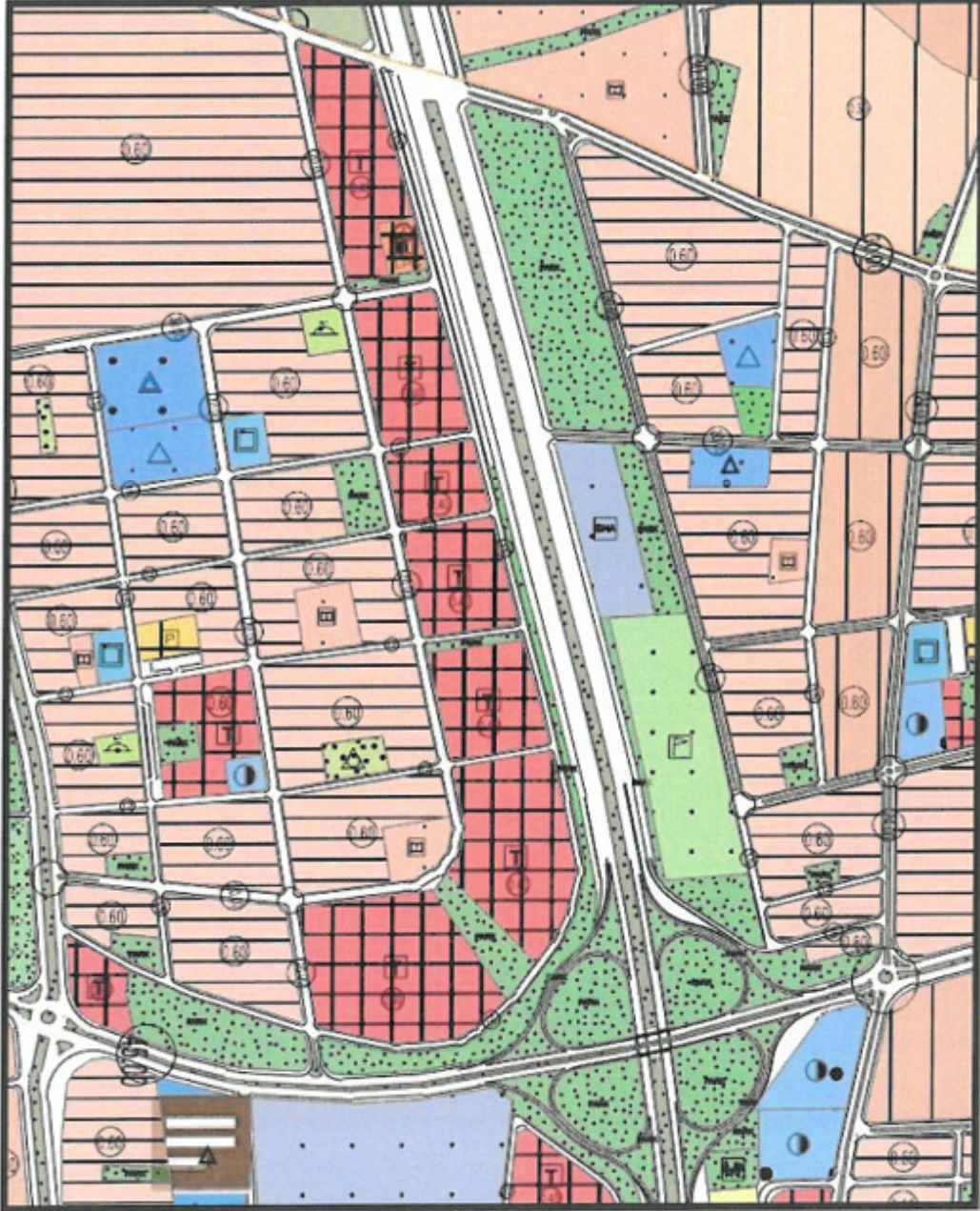


Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğa sebep olmaktadır. Bu uyumsuzlukların giderilebilmesi amacıyla gerekli imar planı revizyonu çalışmalarının ilk etabı olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından bulunan sosyal donatı alanları (resmi kurum alanı, rekreasyon alanı, park ve yeşil alan) da plan değişikliği onama sınırları içerine alınarak öneri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına Kamu Hizmet Alanı plan gösterimi olarak işlenmiştir (Şekil 3-7). Antalya-Burdur Devlet Karayolu'na cepheli Toplu İşyeri alanı da mevcut ve taslak alt ölçekli imar planlarına uygun olacak şekilde ticaret alanına dönüştürülmüştür (Şekil 5-6-7).

Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (Toplu İşyeri, Ticaret ve Belediye Hizmet Alanı)



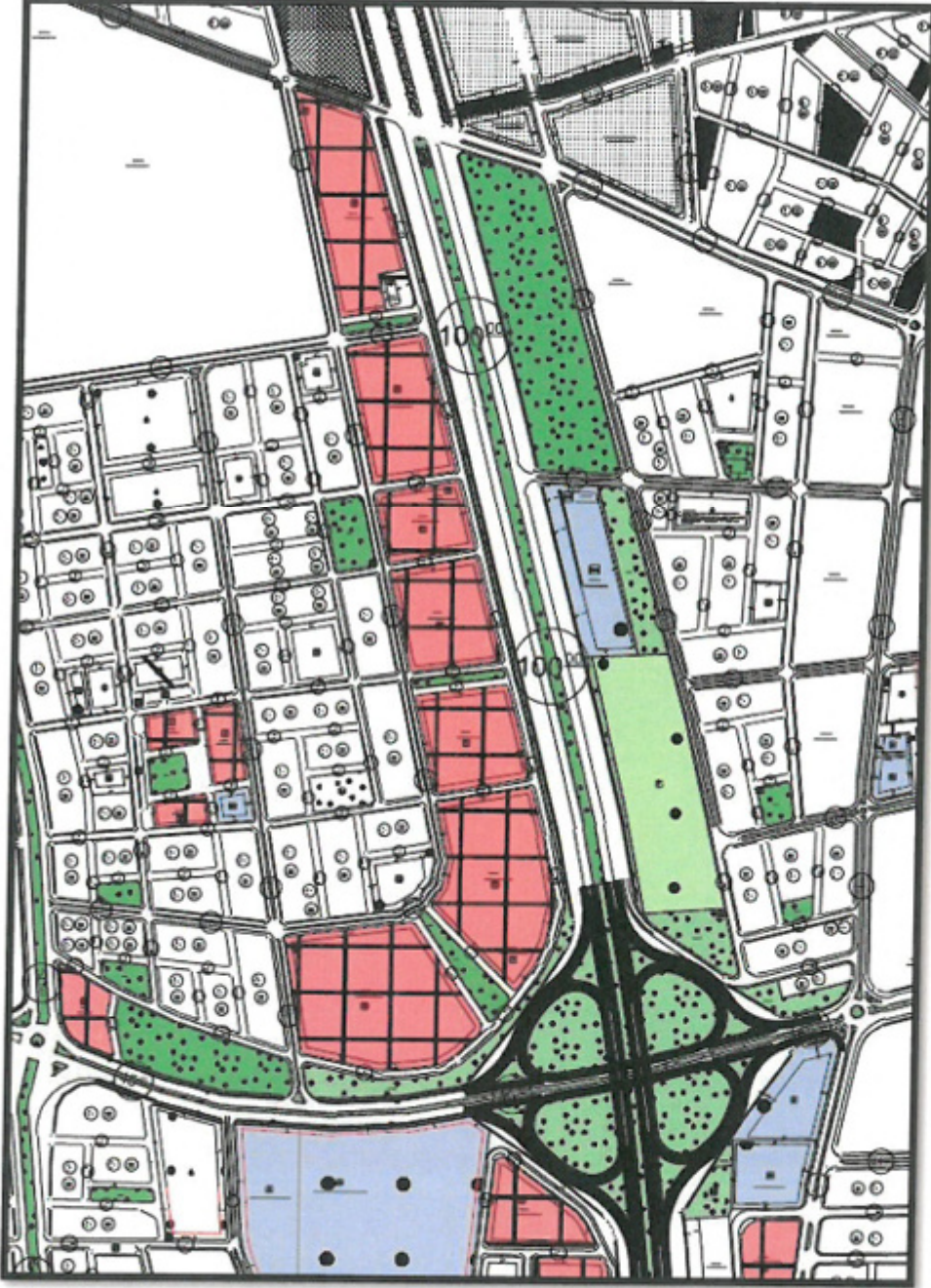
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı(Ticaret, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alanlar)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

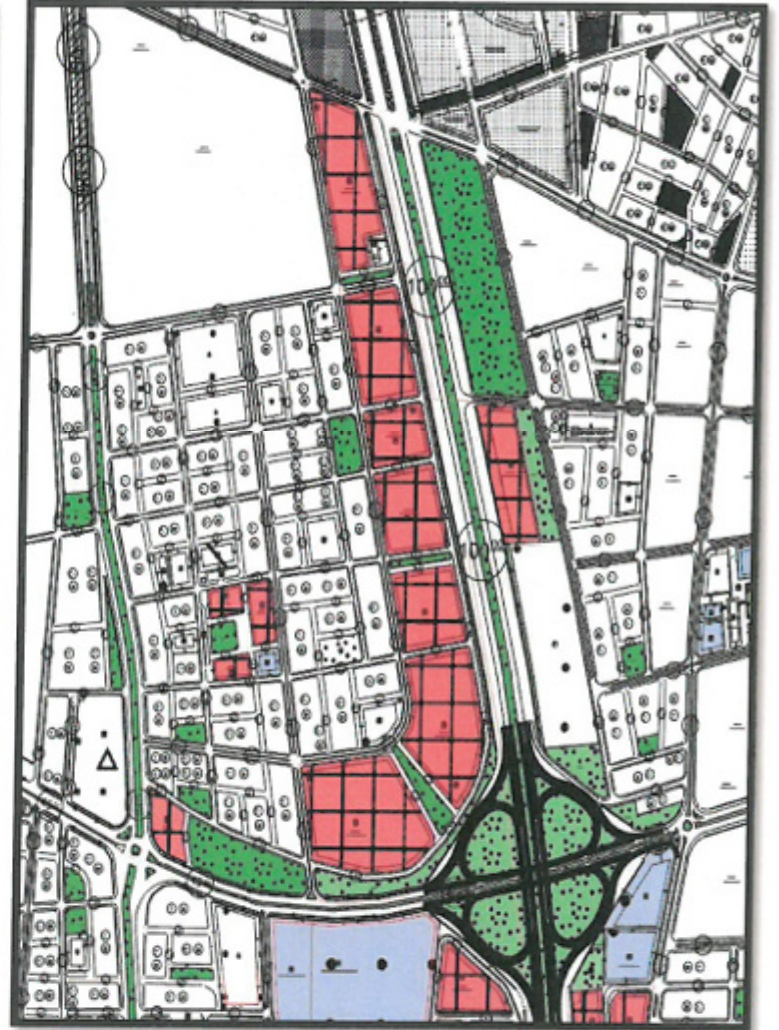
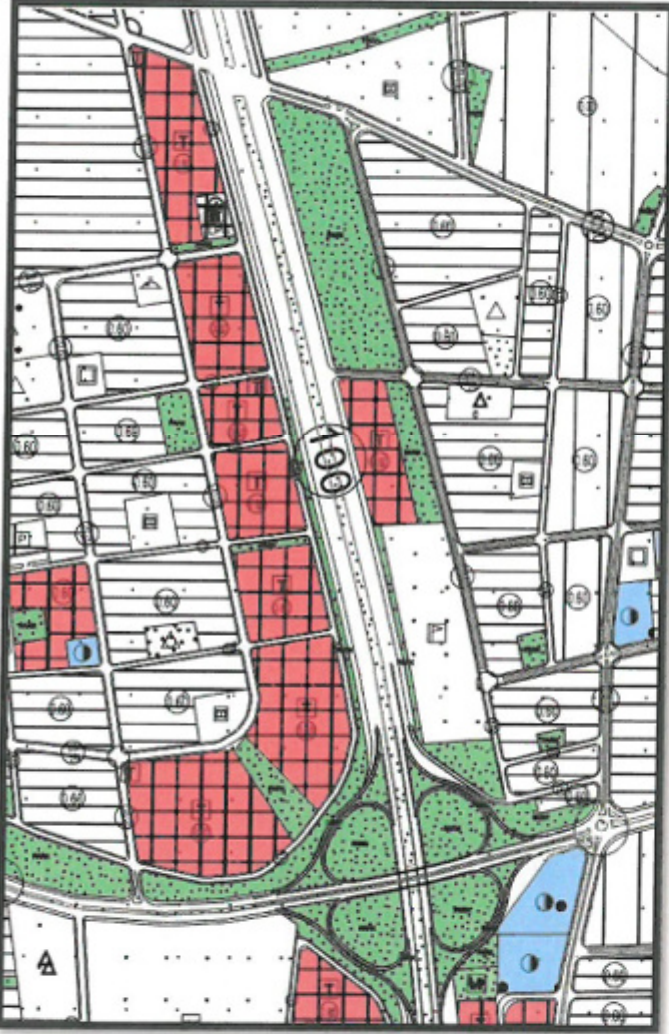


Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı(E=0.40 ve Yençok=11.50 olmak üzere Ticaret Alanı, Park, Rekreasyon Alanı ve E=0.60 ve Yençok=4 kat olmak üzere Belediye Hizmet Alanı ve Resmi Kurum Alanları)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

c) Planlama Kararları:



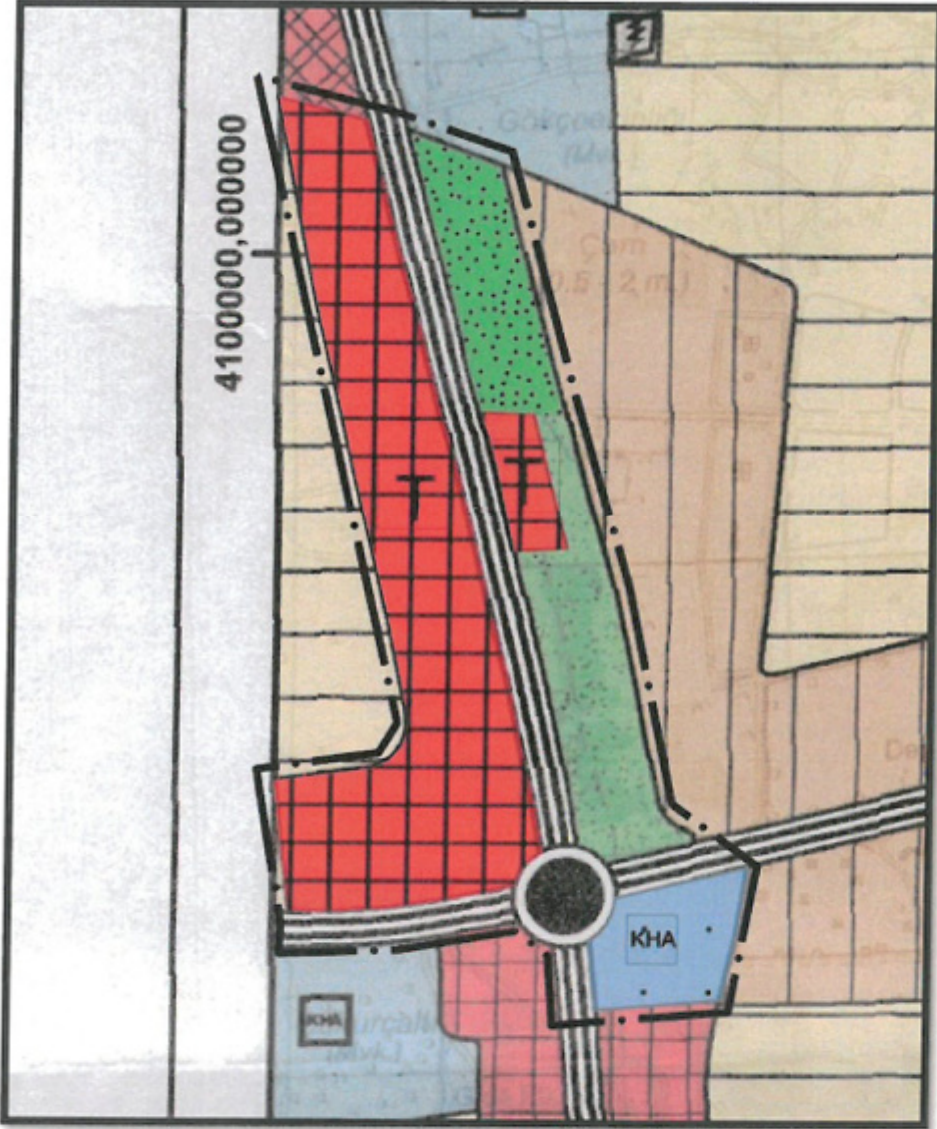
Şekil 5: Taslak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
(E=0.80 olmak üzere Ticaret, Resmi Kurum Alanı,
Rekreasyon Alanı, Park ve Yeşil Alanlar)

Şekil 6: Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
(E=0.80 ve Yeçok=11.50 metre olmak üzere
Ticaret alanları, Resmi Kurum Alanı,
Rekreasyon Alanı ile park alanları)

Altınkale Mahallesi Hilmi Beken Kavşağı güneydoğusunda bulunan Resmi Kurum Alanları, rekreasyon alanı ve park alanları(670 Ada 1, 2 ve 4 parseller) üst ve alt ölçekli imar planlarındaki uyumun sağlanması amacıyla sadece 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onama sınırları içerisine alınmıştır. Herhangi bir değişiklik yapılmaması sebebi ile hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu onama sınırları içerisine dahil edilmemiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 7: Öneri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği(Ticaret Alanı, Kamu Hizmet Alanı).

PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1) 3194 SAYILI İMAR KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4) ANTALYA MERKEZ İLÇELER 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Bilgilerinize arz ederim.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi
Ölçek : 1/25000

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) Toplu İş Yeri Alanının Ticaret Alanına, Ticaret Alanının Kamu Hizmet Alanına ve Belediye Hizmet Alanının Ticaret Alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Toplu İşyeri Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlıdır.

Plan açıklama raporu incelendiğinde; Döşemealtı İlçesi Altinkale ve Yeşilbayır Mahalle sınırları içerisinde Antalya-Burdur Devlet karayoluna cepheli imar adalarının plan kararlarında hem kullanım hem yapı yoğunlukları açısından farklılıklar ve çelişkiler olduğu görülmektedir. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan notları kapsamında söz konusu yol aksında E=0.40 ve Yençok=11.50 metre olmak üzere Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, E=0.40 ve Yençok=11.50 olmak üzere Ticaret Alanları, E=0.60 ve Yençok=3 kat olmak üzere Ticaret Alanları ve E=0.60 ve Yençok=3 kat olmak üzere konut alanı kullanımları bulunmaktadır. Bu durum hem yol aksını bozmakta, hem yapılaşma ve ruhsat aşamalarında çelişkilere yol açmakta hem de üst ölçekli 1/25000 Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğa sebep olmaktadır. Bu uyumsuzlukların giderilebilmesi amacıyla gerekli imar planı revizyonu çalışmalarının ilk etabı olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından bulunan sosyal donatı alanları (resmi kurum alanı, rekreasyon alanı, park ve yeşil alan) da plan değişikliği onama sınırları içerine alınarak öneri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planına Kamu Hizmet Alanı plan gösterimi olarak işlenmiştir. Antalya-Burdur Devlet Karayolu' na cepheli Toplu İşyeri Alanı da mevcut ve taslak alt ölçekli imar planlarına uygun olacak şekilde Ticaret Alanına, Belediye Hizmet alanı ise ticaret alanına dönüştürülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 24.10.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plançısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.