



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

Tarih:09.11.2022

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 64. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) imar adalarının 0.80 emsalli "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi, Yeşilbayır Mahallesi 1164, 1223, 1225, 1272 adaların güneyindeki ve 1227 ada doğusundaki "Otopark Alanlarının" "Park Alanına" dönüştürülmesi, 1196 ada 1 parsel ve 1144 ada 1 parseldeki "Park Alanının" "Belediye Hizmet Alanına (BHA)" dönüştürülmesi ve Altinkale Mahallesi 851 ada 1 parseldeki Pazar Alanının Belediye Hizmet Alanına (BHA) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) imar adalarının 0.80 emsalli "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi, Yeşilbayır Mahallesi 1164, 1223, 1225, 1272 adaların güneyindeki ve 1227 ada doğusundaki "Otopark Alanlarının" "Park Alanına" dönüştürülmesi, 1196 ada 1 parsel ve 1144 ada 1 parseldeki "Park Alanının" "Belediye Hizmet Alanına (BHA)" dönüştürülmesi ve Altinkale Mahallesi 851 ada 1 parseldeki Pazar Alanının Belediye Hizmet Alanına (BHA) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, Ticaret Alanı fonksiyonlu imar adaları emsallerinin 0.60 olarak düzenlenmesi kaydıyla 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  
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cemal GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi  
Serhimiz eltedir.

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi  
Serhimiz eltedir.

Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi

## ŞERH

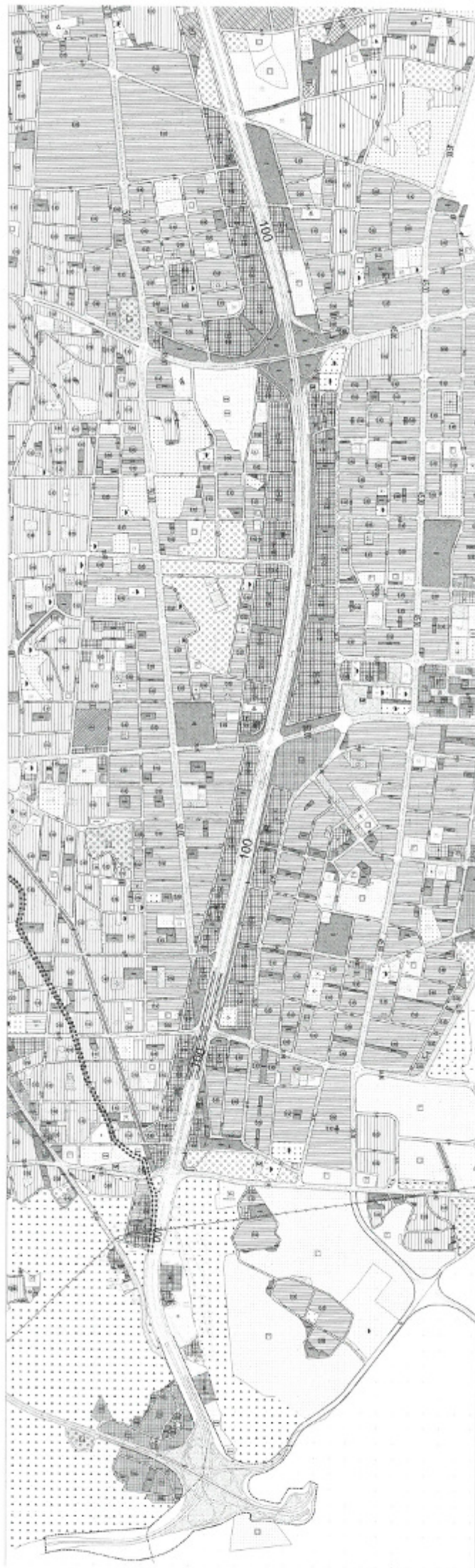
Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesinde; "... İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre" olarak tanımlanmıştır. Ancak bahsi geçen plan değişikliğinde eşdeğer alan olarak belirtilen park alanları yaklaşık 4500 metre mesafede planlanmış olması sebebiyle, plan değişikliği bu haliyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırıdır.

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi



MEVUT



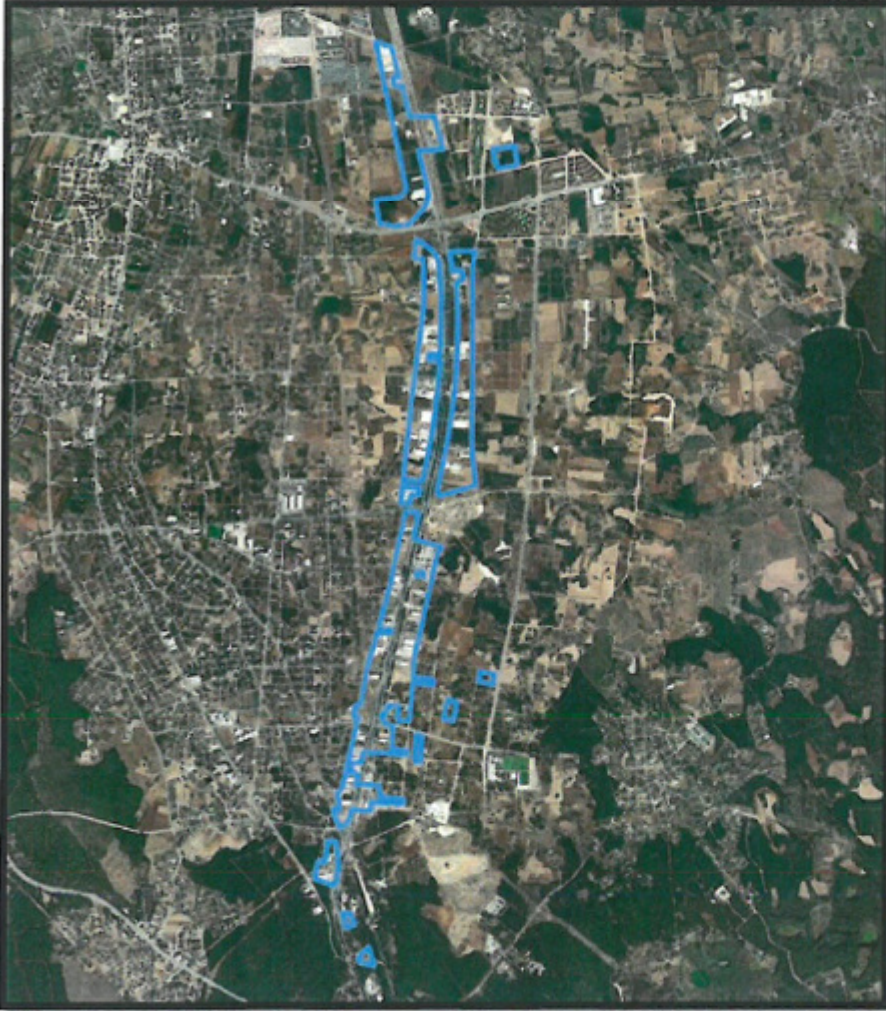


**DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ**  
**Kentsel Tasarım Müdürlüğü**

## PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

**YEŞİLBAYIR VE ALTINKALE MAHALLELERİ SINIRLARI İÇERİSİNDE ANTALYA-BURDUR DEVLET KARAYOLU, TİCARET AKSI, 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

**a) Planlama Alanının Genel Tanımı:**



**Şekil 1:** Plan değişikliğine konu alanın uydu görüntüsü.

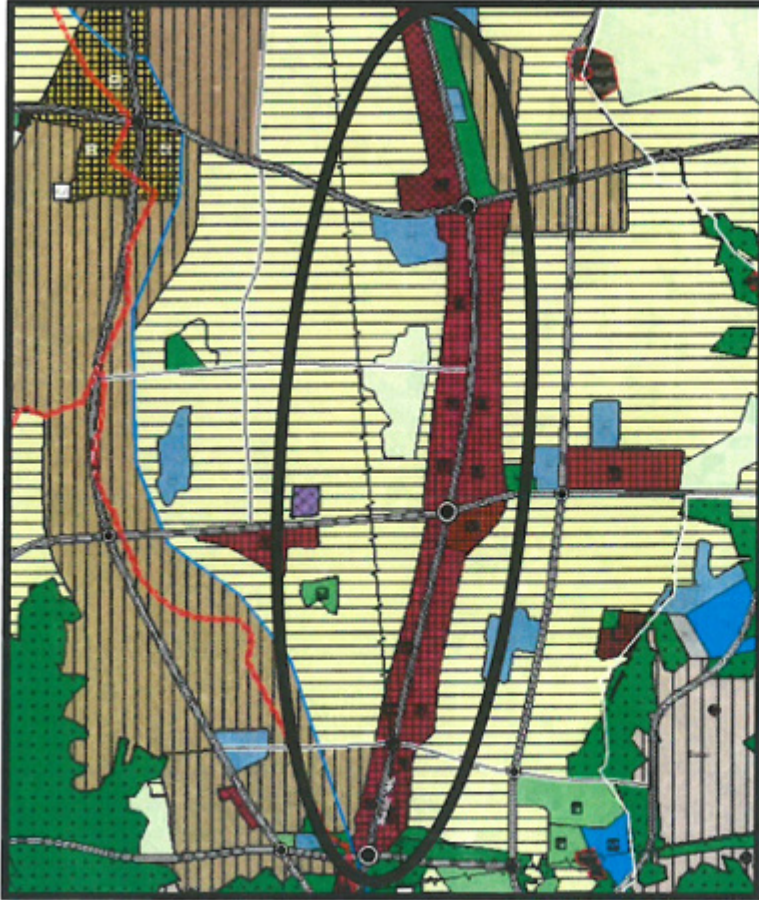
Plan revizyonuna konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 4 Km güneydoğusunda; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 20 Km kuzeyinde bulunan Altinkale ve Yeşilbayır Mahalle sınırları içerisinde kalan Antalya-Burdur Karayoluna cepheli imar adalarını kapsayan yaklaşık 210 ha alandır.



## DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

### b) Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

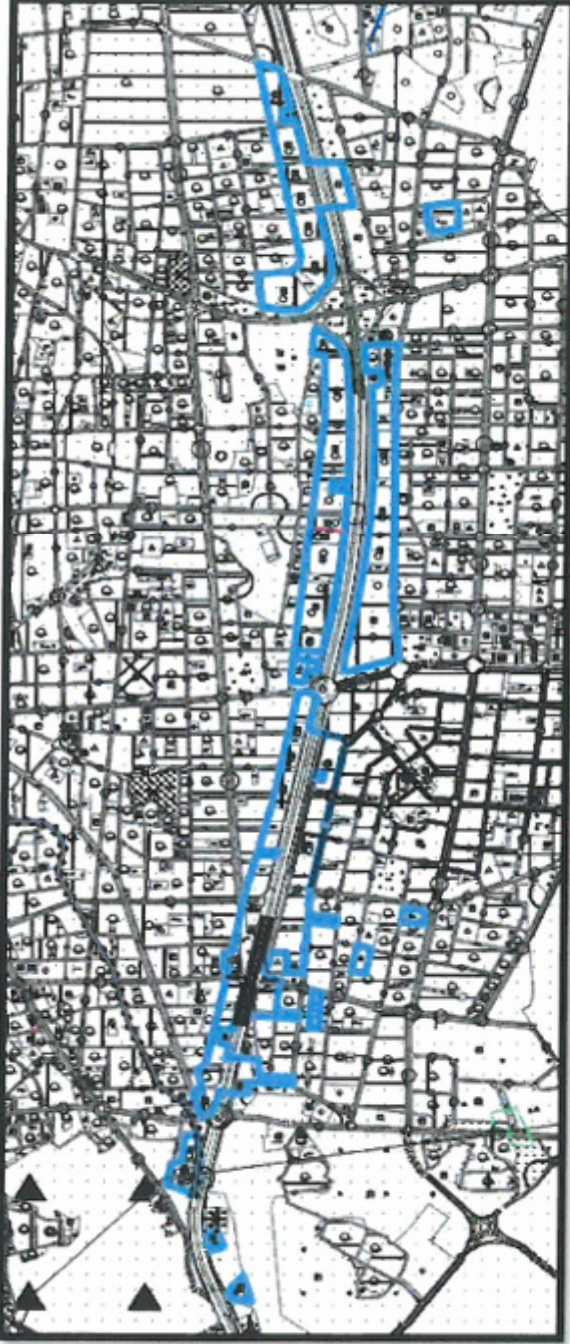
Mevcut imar planları ve plan notları incelendiğinde Döşemealtı İlçesi Altinkale ve Yeşilbayır Mahalle sınırları içerisinde Antalya-Burdur Devlet karayoluna cepheli imar adalarının plan kararlarında hem kullanım hem yapı yoğunlukları açısından farklılıklar ve çelişkiler olduğu görülmektedir. Mevcut 1/1000 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. Plan revizyonuna konu olan alanda üst ölçekli 1/25000 Nazım İmar Planlarında "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinin "3.2.2 Yoğunluk Aralıklarına Göre Nüfus Yapı Yoğunluğu Dönüşüm Tablosu"nda belirtilen yapı yoğunluğuna uygun olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.



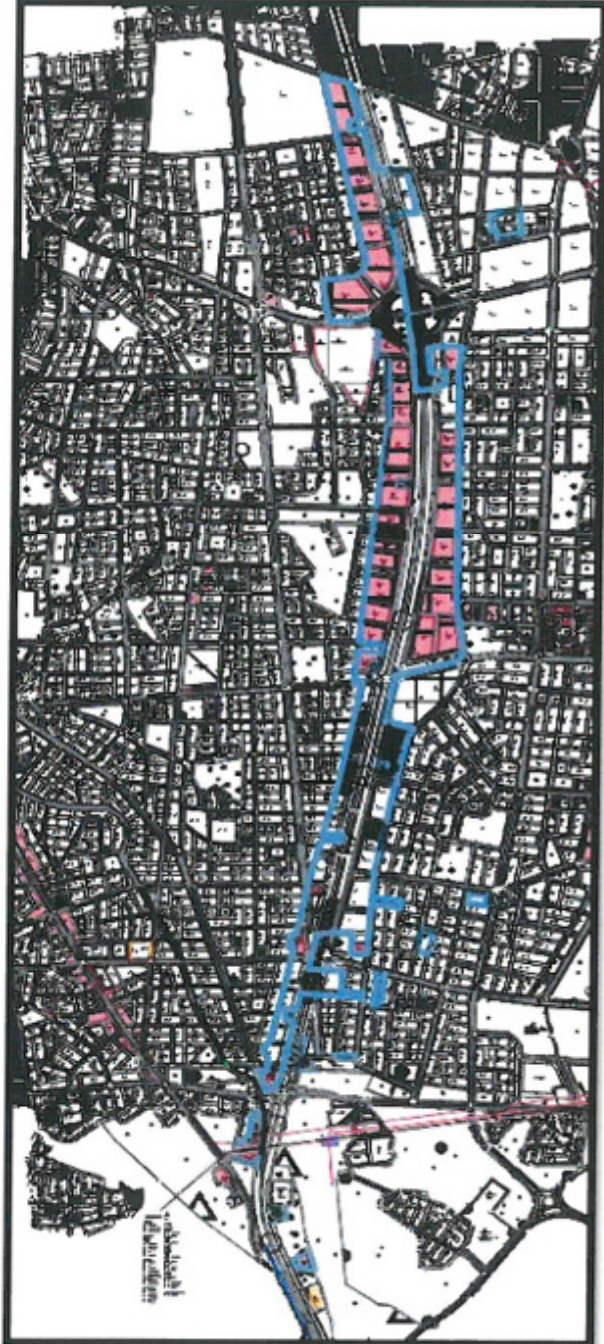
Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (Toplu İşyeri, Ticaret ve Belediye Hizmet Alanları)



## DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



**Şekil 3:** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı  
(Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Ticaret Alanı,  
Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alanlar)



**Şekil 4:** Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı  
(Konut, Ticaret, KDKÇA, Park Alanı,  
Belediye Hizmet Alanı)



## DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

### c) Planlama Kararları:

PLAN KARARI	MEVCUT ALANLAR(M <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALANLAR(M <sup>2</sup> )	DEĞİŞİM MİKTARLARI(M <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	295.000	0	-295.000
TİCARET ALANI	854.000	1.280.000	+426.000
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	106.000	0	-106.000
BELEDİYE HİZMET ALANI	25.000	25.234	+234
PAZAR ALANI	7.750	0	-7.750
PARK ALANI	101860	102160	+300

**Tablo:** Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında alan kullanım değerlerindeki değişim

Onama sınırı içerisinde kalan trafo alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı için tabloya yansıtılmamıştır.

- Azaltılan 295.000 m<sup>2</sup> konut alanı x 0.60 emsal = 177.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı
- Kişi başı ortalama yaşam alanınının 50 m<sup>2</sup> olduğu düşünülürse 177.000 / 50= 3540 kişi
- Yapılan plan değişikliği revizyonu kapsamında 295.000 konut alanınının ticaret alanına dönüştürülmesi sonucunda planlama alanındaki nüfus yaklaşık **3540** kişi azaltılmıştır.

Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli alanlarda nüfus azaltılmasına rağmen azalan nüfusa hizmet eden asli donatı alanlarında herhangi bir alan azaltılması yapılmamıştır. Döşemealtı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Yeşilbayır Mahallesi 1196 Ada 1 parsel ile 1144 Ada 1 parseller Park alanından Belediye Hizmet Alanı' na; Altınkale Mahallesi 851 Ada 1 parsel Pazar alanından alan büyütülerek Belediye Hizmet Alanı' na; Altınkale Mahallesi 814 ada 4 parsel ise Belediye Hizmet Alanından ticaret alanında dönüştürülmüştür. Bu sayede Akdeniz Bulvarı' na cepheli 25000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Belediye hizmet alanı nüfusun daha yoğun olduğu mahalle içlerine doğru 3 farklı imar adasına taşınmıştır. 851 Ada 1 parselin güneyinde bölgeye hizmet verebilecek Pazar alanı plan kararı getirilen alanlar olmakla birlikte Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 5. Maddesi kapsamında Belediye Hizmet alanlarında da Pazar yeri yapılabilmektedir. Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9 adet otopark park alanları ile bütünleştirilerek yeşil alan ihtiyacı yeniden karşılanmıştır.





## DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü



**Şekil 6:** Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.

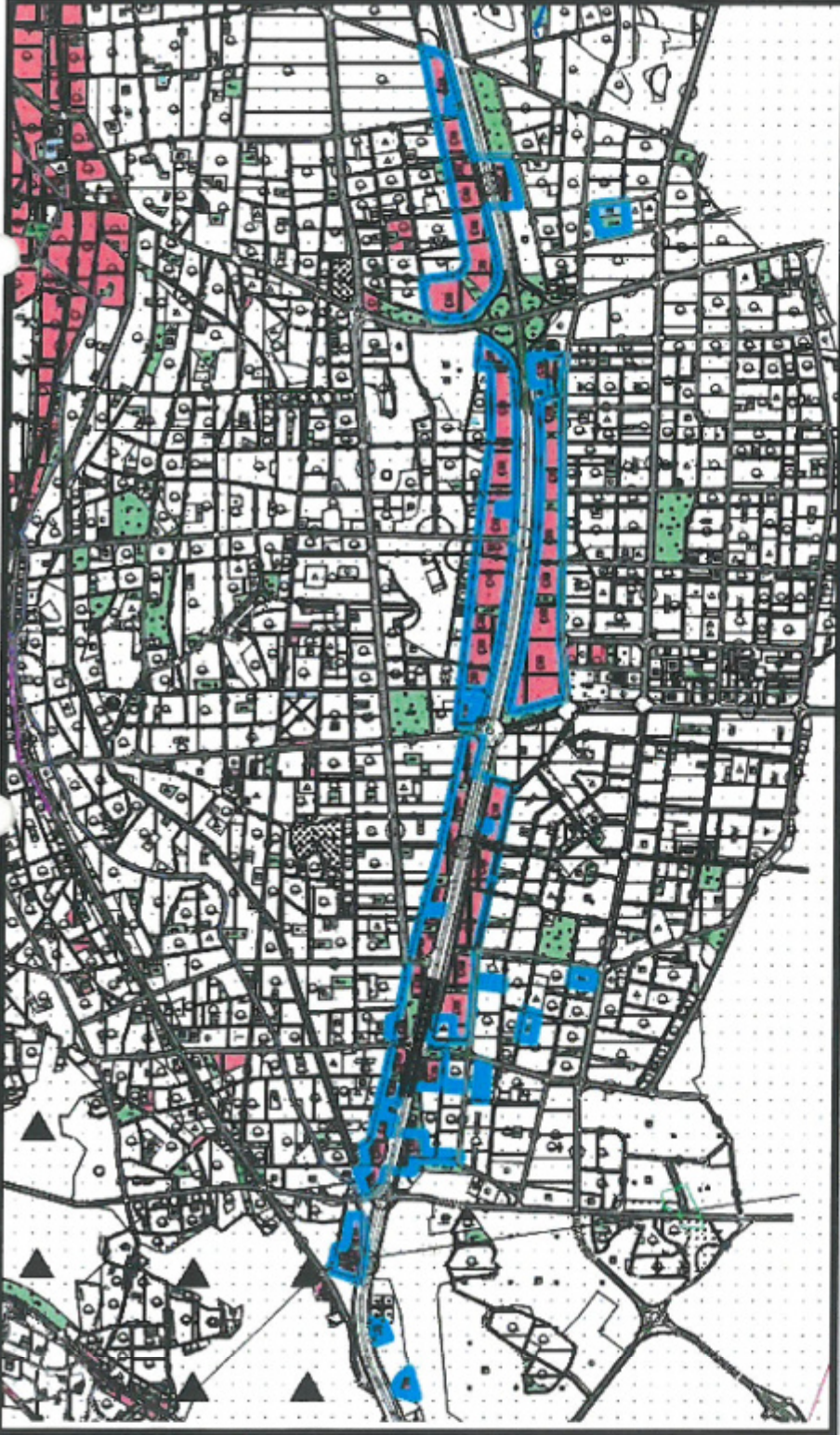
1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile alt ölçekli imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Ticaret Alanına dönüştürülmüştür.

Genel olarak nüfus hesabı incelendiğinde planlama alanı nüfusunun 3540 kişi azaltıldığı bunun sonucunda da dolaylı olarak 35400 m<sup>2</sup> yeşil alan fazlalığı oluşturulmuştur. Azalan nüfusa rağmen plan kararları değiştirilen otopark alanları ile park alanı 300 m<sup>2</sup> artırılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonları kapsamında Antalya-Burdur Devlet Karayolu'na cepheli adalarda bütünlük sağlanması amacıyla E=0.80 olacak şekilde bina yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden yeniden düzenleme yapılmıştır.



**DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ**  
**Kentsel Tasarım Müdürlüğü**



*Şekil 6:* Öneri 1/5000  
ölçekli Nazım İmar Planı  
Revizyonu.

**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.

*Pratik*  
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** : Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi  
**Ölçek** : 1/5000

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Altinkale ve Yeşilbayır Mahallesi Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli (Akdeniz Bulvarı) imar adalarının 0.80 emsalli "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi, Yeşilbayır Mahallesi 1164, 1223, 1225, 1272 adaların güneyindeki ve 1227 ada doğusundaki "Otopark Alanlarının" "Park Alanına" dönüştürülmesi, 1196 ada 1 parsel ve 1144 ada 1 parseldeki "Park Alanının" "Belediye Hizmet Alanına (BHA)" dönüştürülmesi ve Altinkale Mahallesi 851 ada 1 parseldeki Pazar Alanının Belediye Hizmet Alanına (BHA) dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.10.2022 tarihli toplantısında gündemin 64. 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, Gelişme Konut Alanı ve Belediye Hizmet Alanı (BHA)" olarak planlıdır. Ancak eş zamanlı olarak 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi de gündemde yer almaktadır.

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, 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 m 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 kullanımlarının yer aldığı bu durumun hem yol aksını bozduğu hem yapılaşma ve ruhsat aşamalarında çelişkilere yol açtığı hem de üst ölçekli 1/25000 Nazım İmar Planı ile uyumsuzluğa sebep olduğu belirtilmiştir.

PLAN KARARI	MEVCUT ALANLAR(M <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALANLAR(M <sup>2</sup> )	DEĞİŞİM MİKTARLARI(M <sup>2</sup> )
KONUT ALANI	295.000	0	-295.000
TİCARET ALANI	854.000	1.280.000	+426.000
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	106.000	0	-106.000
BELEDİYE HİZMET ALANI	25.000	25.234	+234
PAZAR ALANI	7.750	0	-7.750
PARK ALANI	101860	102160	+300

- Azaltılan 295.000 m<sup>2</sup> konut alanı x 0.60 emsal = 177.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı
- Kişi başı ortalama yaşam alanının 50 m<sup>2</sup> olduğu düşünülürse 177.000 / 50= 3540 kişi
- Yapılan plan değişikliği revizyonu kapsamında 295.000 konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi sonucunda planlama alanındaki nüfus yaklaşık 3540 kişi azaltılmıştır.

Döşemealtı Belediyesi mülkiyetinde bulunan Yeşilbayır Mahallesi 1196 Ada 1 parsel ile 1144 Ada 1 parseller Park alanından Belediye Hizmet Alanı' na; Altinkale Mahallesi 851 Ada 1 parsel Pazar alanından alan büyütülerek Belediye Hizmet Alanı'na; Altinkale Mahallesi 814 ada 4 parsel ise Belediye Hizmet Alanından Ticaret Alanında dönüştürülmüştür. Bu sayede Akdeniz Bulvarı'na cepheli 25000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanı nüfusun daha yoğun olduğu mahalle içlerine doğru 3 farklı imar adasına taşınmıştır. 851 Ada 1 parselin güneyinde bölgeye hizmet verebilecek Pazar Alanı plan kararı getirilen alanlar olmakla birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği' nin 5. Maddesi kapsamında Belediye Hizmet Alanlarında da Pazar Alanı yapılabilir. Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 9 adet otopark park alanları ile bütünleştirilerek yeşil alan ihtiyacı yeniden karşılanmıştır denilmektedir.

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ile alt ölçekli imar planları arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli Konut ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları Ticaret Alanına dönüştürülmüştür.

Genel olarak nüfus hesabı incelendiğinde planlama alanı nüfusunun 3540 kişi azaltıldığı bunun sonucunda da dolaylı olarak 35400 m<sup>2</sup> yeşil alan fazlalığı oluşturulmuştur. Azalan nüfusa rağmen plan kararları değiştirilen park alanı 300 m<sup>2</sup> artırılmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonları kapsamında Antalya-Burdur Devlet Karayolu' na cepheli adalarda E=0.40 iken E=0.80 olacak şekilde bina yükseklikleri ve yapı yaklaşma mesafeleri değiştirilmeden yeniden düzenleme yapılmıştır. Ancak Sadece 814 ada 4 parsel ile ilgili İmar Planına esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 24.10.2022

Merve Pınar DAL  
Şehir Planı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.