



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 91. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.06.2023 tarih ve 16201 sayılı kararı ile Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.05.2023 tarih ve 122 sayılı kararıyla uygun bulunan; Düzlerçamı Mahallesi, Yukarıkaraman 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı 180 Ada 5 ve 6 Parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.06.2023 tarih ve 16201 sayılı kararı ile Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.05.2023 tarih ve 122 sayılı kararıyla uygun bulunan; Düzlerçamı Mahallesi, Yukarıkaraman 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı 180 Ada 5 ve 6 Parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı 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

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Süleyman GÜÇLÜ	<u>Birleşim</u> 5.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 02/05/2023 -14:00
		<u>Karar No</u> 122

KARARIN ÖZÜ: Düzlerçamı Mahallesi 180 ada 5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, E=0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi, "Antalya Büyükşehir Belediyesi 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." hükmüne uyulacaktır plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 16. Maddesinde Yer Alan; Düzlerçamı Mahallesi 180 ada 5 ila 6 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine ait 26.04.2023 tarih 23 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup, 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 27.04.2023 tarihli 51844 sayılı yazısı ve İmar Komisyon Kararı.

İMAR KOMİSYON TOPLANTI TUTANAĞI

Düzlerçamı Mahallesi 180 ada 5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, E=0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,
"Antalya Büyükşehir Belediyesi 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." hükmüne uyulacaktır plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca uygun bulunmuş ve Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine karar verilmiştir.Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.26.04.2023-23

Mehmet DUMAN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Ahmet KÜÇÜKTEKİN
(İmar Komisyonu Başkanı)
İmza

Süleyman GÜÇLÜ
(Komisyon Üyesi)
İmza


Mehmet FETEN
(Komisyon Üyesi)
(imza)

Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN
(Komisyon Üyesi)
(İmza)

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

(Handwritten signatures)

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Süleyman GÜÇLÜ	<u>Birleşim</u> 5.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 02/05/2023 -14:00
		<u>Karar No</u> 122

Düzlerçamı Mahallesi 180 ada 5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, E=0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

“Antalya Büyükşehir Belediyesi 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.” hükmüne uyulacaktır plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği’nin kabul edilmesine, Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmesine oy birliği ile karar verildi.



Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Süleyman GÜÇLÜ
Divan Katibi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:23.06.2023/435
Karar Tarihi ve No. :23.06.2023/16201

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesi, Yukarıkaraman III. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Koruma Amaçlı İmar Planında "Ticaret Alanı (İ-3)" kararı getirilen alanda yer alan, özel mülkiyetteki, 180 ada 5 ve 6 parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği önerisine ilişkin Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 13.02.2023 tarih ve 47072 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 24.02.2023 tarih ve 3517031 sayılı yazısı, Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.05.2023 tarih ve 52381 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 02.06.2023 tarih ve 3849859 sayılı yazısı, Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 07.06.2023 tarih ve 54332 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20.06.2023 tarih ve 2116842 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Düzlerçamı Mahallesi, Yukarıkaraman III. Derece Arkeolojik Sit Alanında, Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Ticaret Alanı (İ-3)" kararı getirilen alanda yer alan, özel mülkiyetteki, 180 ada 5 ve 6 parsellere yönelik sunulan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği önerisinde, 180 ada 5 ve 6 parsellerin tevhit edilerek, mevcut plandaki yapı nizamının Ayrık (A-3) olarak değiştirilip, yan parsellerden 3'er metre çekme mesafesi belirlendiği, parselin kullanım kararı ve emsal değerlerinde değişiklik yapılmadığı,

Değişikliğe gerekçe olarak parsellerin mülkiyetinin aynı şahısta bulunması nedeniyle tevhit sonrasında tek parsel yapı yapılacağından mevcut plandaki ikiz nizam kararının uygulanamayacağına gösterildiğinin anlaşıldığına,

Buna göre, 180 ada 5 ve 6 parsellere yönelik sunulan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin uygun bulunduğu (olumlu),

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının ilgili Belediye Meclisince onaylanması ve askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN

Prof.Dr. Osman ERAVŞAR

İMZA

Üye

Mesut BAYAT

İMZA

Üye

Belgin ŞAHİN

İMZA

Üye

Hakan ÇİLOĞLU
Döşemealtı Bld. Tem.

İMZA



Üye

İlhan KAYMAZ

İMZA

Üye

Bekir Cenap ALTIPARMAK

İMZA

Üye

Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.

İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI

Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI

İMZA

Üye

İbrahim ÖNER

İMZA

Üye

Serkan ÖZDEMİR
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.

İMZA

Üye

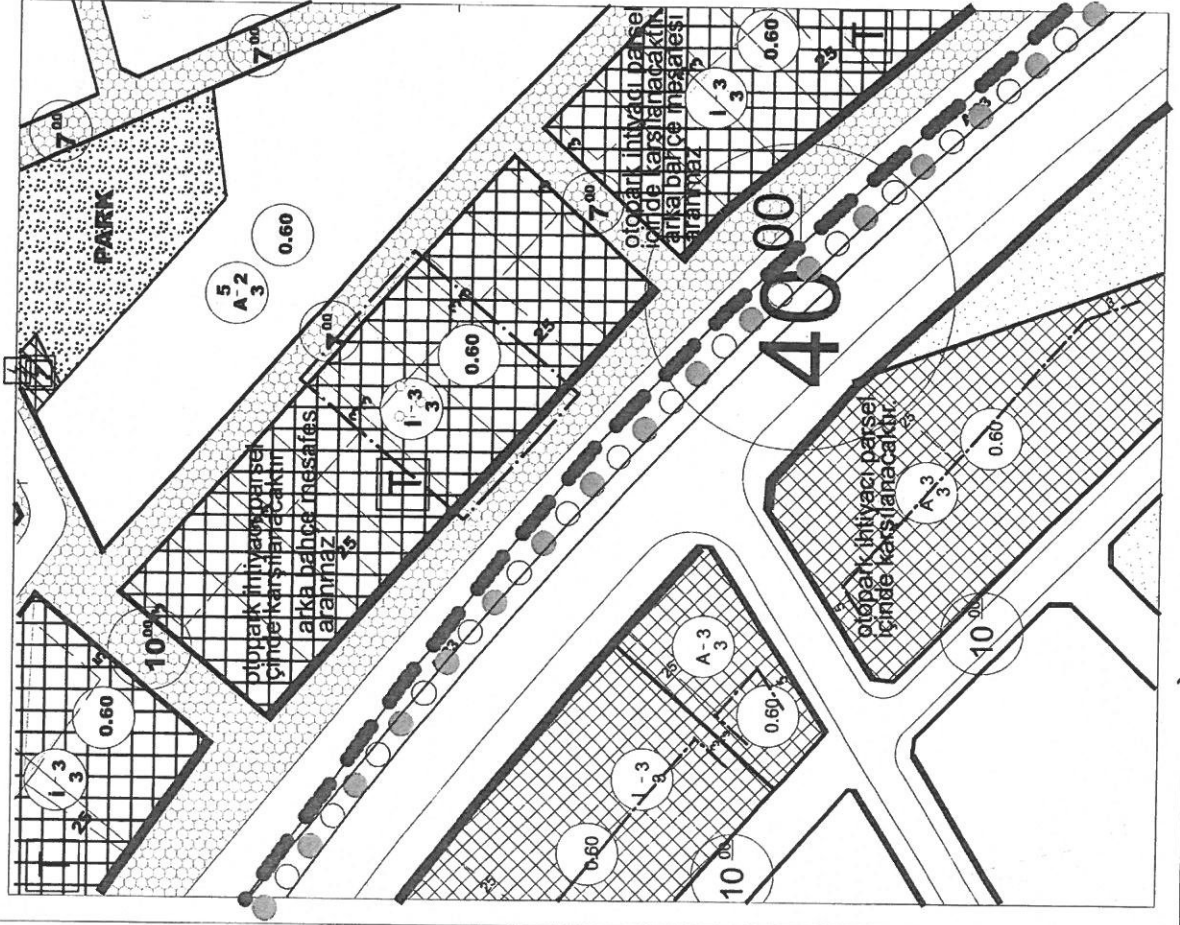
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE/MEVKİ : DÜZLERÇAMI

ADA/PARSEL NO: 180 ADA 5 VE 6 PARSELLER

PAFTA NO: O25-A-02-A-3-C

MEVCUT PLAN



KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU:

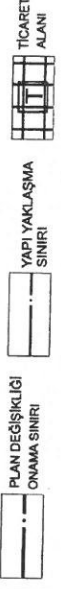
1) *Adaaya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesinin 3. bendindeki "Aynı yapı niteliği ve kullanım karakteri taşıyan parsellerin birleştirilerek tek bir parsel olarak değerlendirilmesi, tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez." hükmüne uyulacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



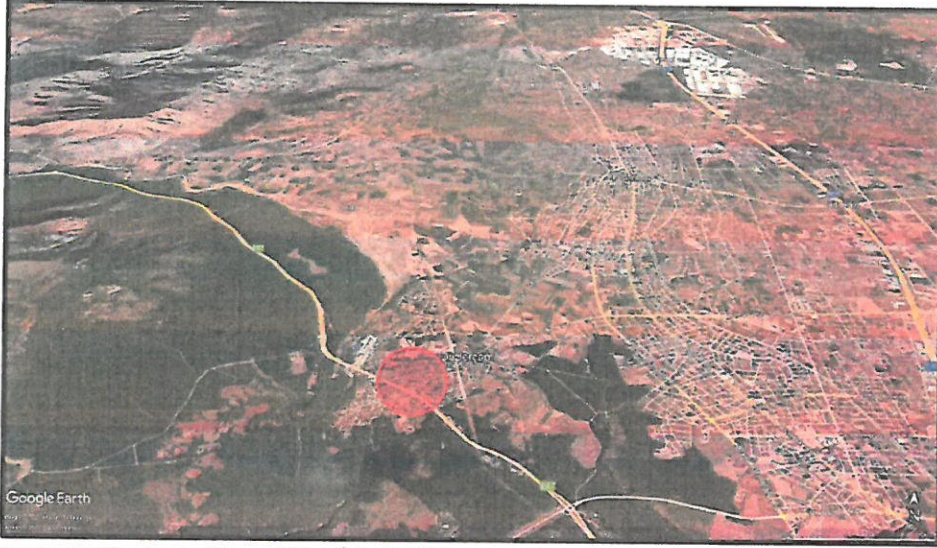
GÖSTERİM (LEJAND)



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) -DÖŞEMEALTI
DÜZLERÇAMI MAHALLESİ
180 ADA 5 VE 6 PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Çalışma alanı, Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi, Düzlerçami Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 180 ada 5 ve 6 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 1118,12 m² büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller Düzlerçami Mahallesi sınırları içerisinde; Korkuteli karayoluna cephelidir.



Resim 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu



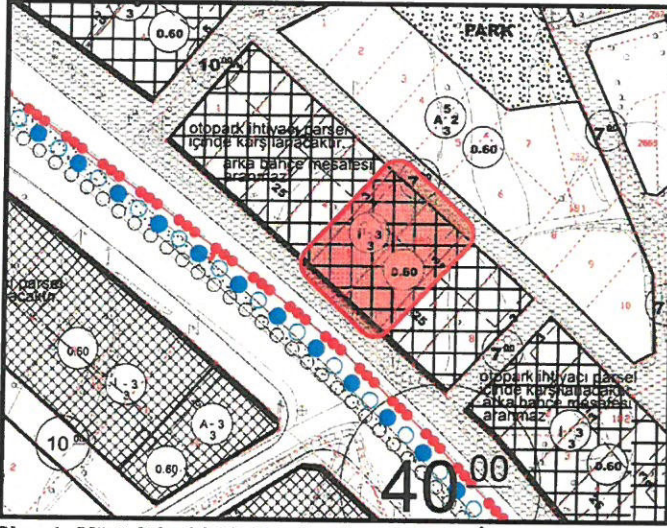
Resim 2: Planlama Alanı

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

180 ada 5 ve 6 parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında kullanım fonksiyonu ticaret alanı; yapılaşma koşulları E=0.60 ve ikiz ayrıık nizam olarak tanımlanmıştır.

180 ada 5 ve 6 numaralı taşınmazlar tek bir kişiye ait olup tevhit edilerek kullanılması amaçlanmıştır. Tevhitten kaynaklı tek parselde tek yapı yapılacak olup mevcut planda önerilen **İkiz Ayrıık Nizama** uymadığı görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde: “Ayrıık nizam: Hiçbir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını” şeklinde belirtilmiş olup tevhitte sonra oluşacak parselde **Ayrıık Nizama** uygun olduğu görülmüştür. Öneri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde kullanım fonksiyonu ve emsalinde bir değişiklik yapılmadan nizamının **Ayrıık Nizam** olarak belirlenmesi amaçlanmıştır.



Plan 1: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 180 Ada Ve Yakın Çevresi

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

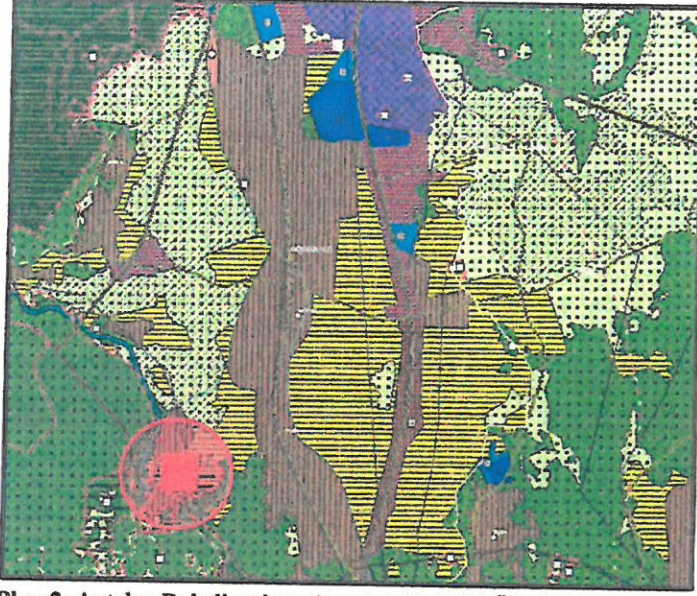
Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Düzlerçamı Mahallesi, 180 ada 5 nolu parselin büyüklüğü 559,14 m² ve 6 nolu parselin büyüklüğü 558,98 m²'dir. Parsellin bulunduğu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 3: 180 Ada Ve Çevresi Kadastral Durum

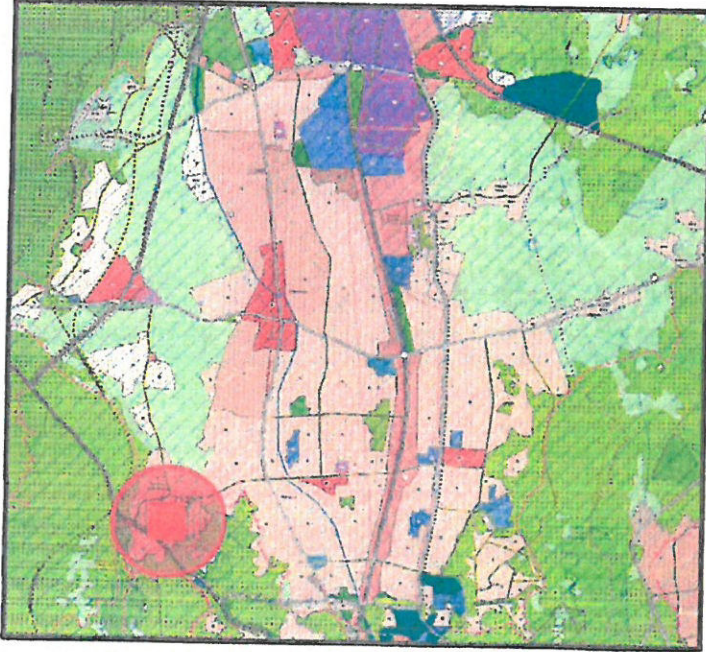
4.MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Düzlerçamı Mahallesi 180 ada 5 ve 6 numaralı parseller Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan “Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” sınırları içerisinde ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı içerisinde bulunmaktadır.



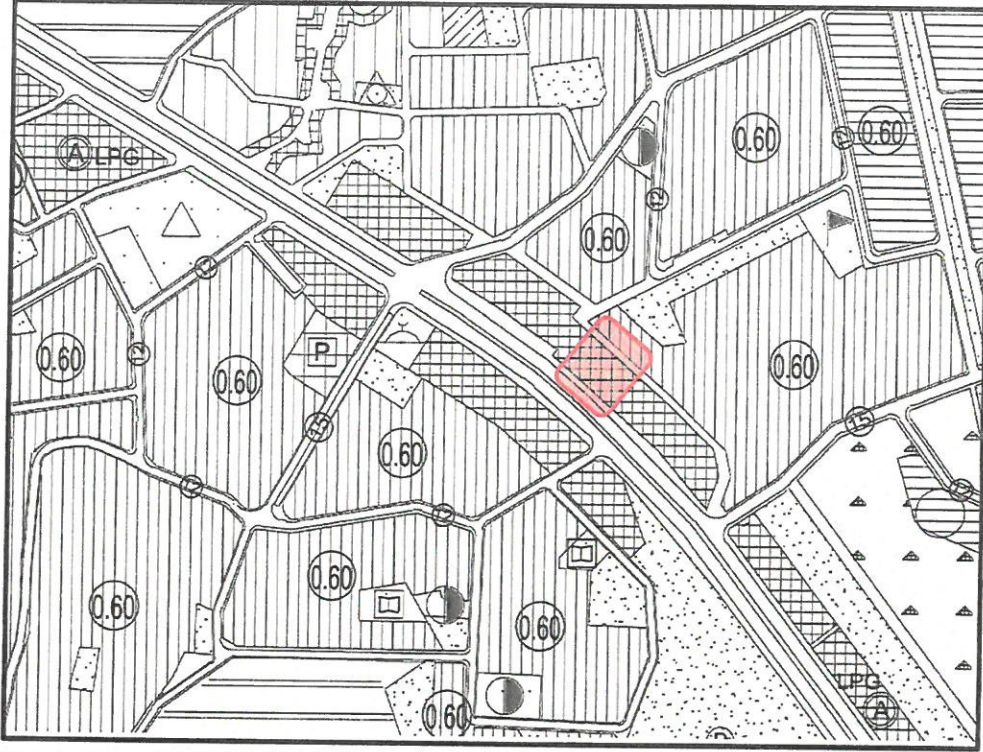
Plan 2: Antalya Belediyesince Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçeksiz)

Planlama değişikliğine konu olan parseller, Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Meskûn Konut Alanları” içerisinde bulunmaktadır.



Plan 3: Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Planlama alanı, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Alanları" kullanım içerisinde kalmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

5.PLAN KARARLARI

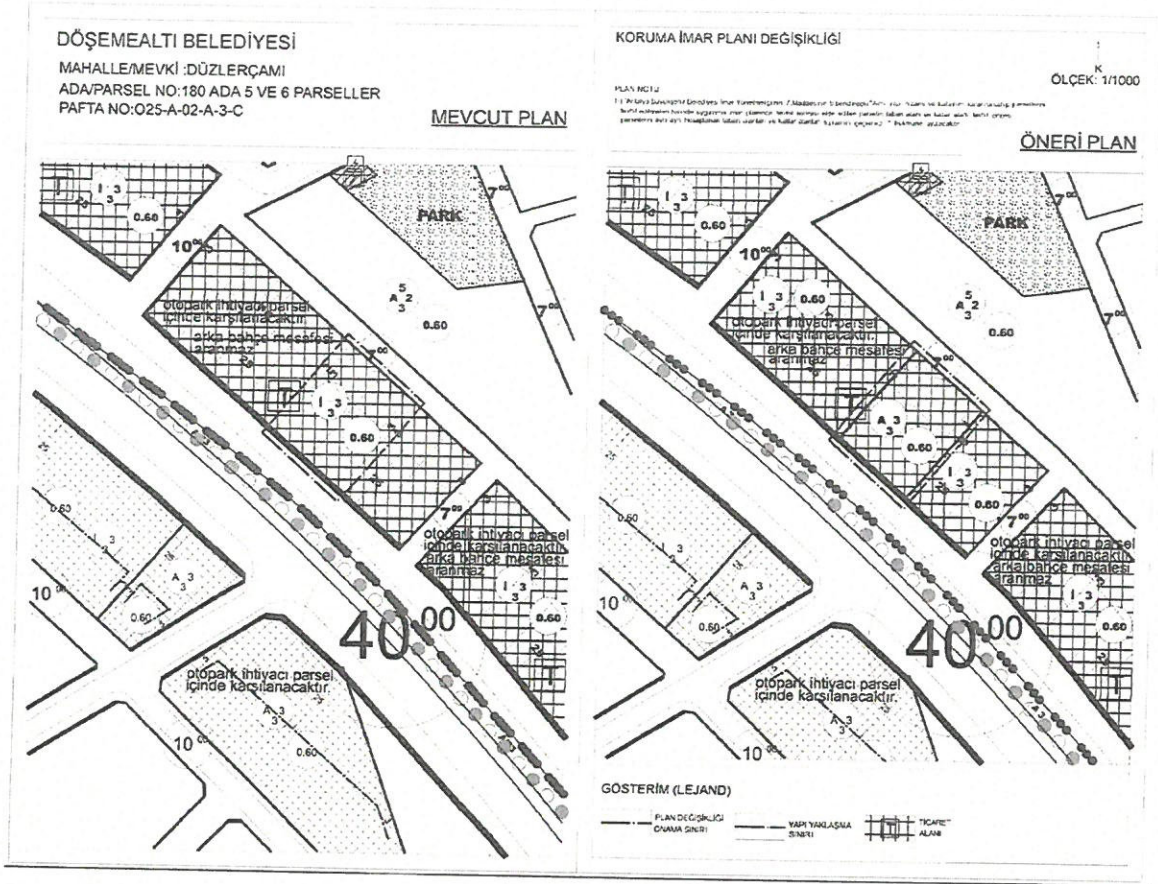
180 ada 5 ve 6 parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında kullanım fonksiyonu ticaret alanı; yapılaşma koşulları $E=0.60$ ve ikiz ayırık nizam olarak tanımlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde Kullanım fonksiyonunda ve emsalinde bir değişiklik yapılmadan nizam olarak ayırık nizam belirlenmiştir.

Öneri plan değişikliğine aşağıda belirtilen plan notu eklenmiştir.

Plan Notu:

1. Antalya Büyükşehir Belediyesi 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..." hükmüne uyulacaktır.



Plan 5: Mevcut Ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Fatma KÜBRA BATU
 Şehir Plancısı

Oda Sicil No: 7496

BATU
 Şehir Plancısı
 Oda Sicil No: 7496

Mehmet GÜL
 A Grubu Şehir Plancısı
 Oda Sicil No: 995



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü (KUDEB)

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Düzlerçamı Mahallesi
Ada/Parsel : 180 Ada 5-6 Parseller
Ölçek : 1/1000
Yüzölçümü : 1118,12 m²

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.06.2023 tarih ve 16201 sayılı kararı ile Döşemealtı Belediye Meclisinin 02.05.2023 tarih ve 122 sayılı kararıyla uygun bulunan; Düzlerçamı Mahallesi, Yukarıkaraman 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı 180 Ada 5 ve 6 Parselleri kapsayan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 91. Maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 180 ada 5 ve 6 parselleri kapsayan toplam alan 1118,12 m² büyüklüktedir.

Söz konusu 180 ada 5 parsel; 559,14 m² ve 180 ada 6 parsel; 558,98 m² büyüklüğünde olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu bölge; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel Yerleşik Alan”, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Meskun Konut Alanları” ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “Ticaret Alanları” olarak düzenlenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; “Ticaret Alanı”, yapılaşma koşulları E:0.60, “İkiz Ayrık Nizam” ve 3 kat olarak planlanmış olup, plan teklifi ile; kullanım fonksiyonu ve emsalde bir değişiklik yapılmadan yalnızca “Ayrık Nizam” olarak düzenleme yapılmış ve plan notu eklenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin plan notu;

- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.maddesinin 9.bendindeki “Ayrık 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.

Şeklinde düzenlenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.08.2023

Zübeyde TOPAKLI
Şehir Plancısı

Serkan ÖZDEMİR
KUDEB Şube Müdürü

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü