



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

**Tarih:06.06.2023**

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla Ayrık Nizam 3 Kat (A-3), TAKS:0.20/KAKS:0.60 yapılaşma koşulları belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla Ayrık Nizam 3 Kat (A-3), TAKS:0.20/KAKS:0.60 yapılaşma koşulları belirlenmesi ve 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

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ  
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 : Oğuz DEMİRAG	<u>Birleşim</u> 4.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 04/04/2023 -14:00
		<u>Karar No</u> 96

**KARARIN ÖZÜ:** Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3,0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"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.

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

**Gündemin 20. Maddesinde yer alan;** "Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.03.2023 tarih ve 69 sayılı kararı ile tekrar değerlendirilmek üzere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne iade edilmiştir.

Plan değişikliği teklifi ile Müdürlüğümüzce düzenlenen "Teknik Değerlendirme Raporu" ve 23.02.2023 tarih 13 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 16.03.2023 tarihli 49097 sayılı yazısı ve Eki;

**İMAR KOMİSYONU TOPLANTI RAPORU**

Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3,0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"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.

2-Planlama alanında konut yapılacaktır." 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.23/02/2023-13

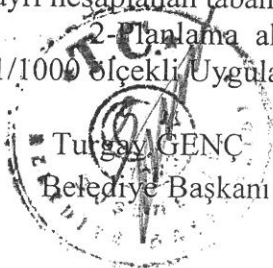
Ahmet KÜÇÜKTEKİN	Süleyman GÜÇLÜ	Bekir EKER	Şevket ÖZKAN
İmar Komisyonu Başk.	Üye	Üye	Üye,
İmza	İmza	İmza	İmza

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

Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3,0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"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.

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



Arzu YILDIRIM  
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG  
Divan Katibi

# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE : YEŞİLBAYIR MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 1412 ADA 1, 4, 5 VE 6 PARSELLER

PAFTA NO: O25-A-02-B-2-C VE O25-A-02-B-2-D

MEVCUT PLAN

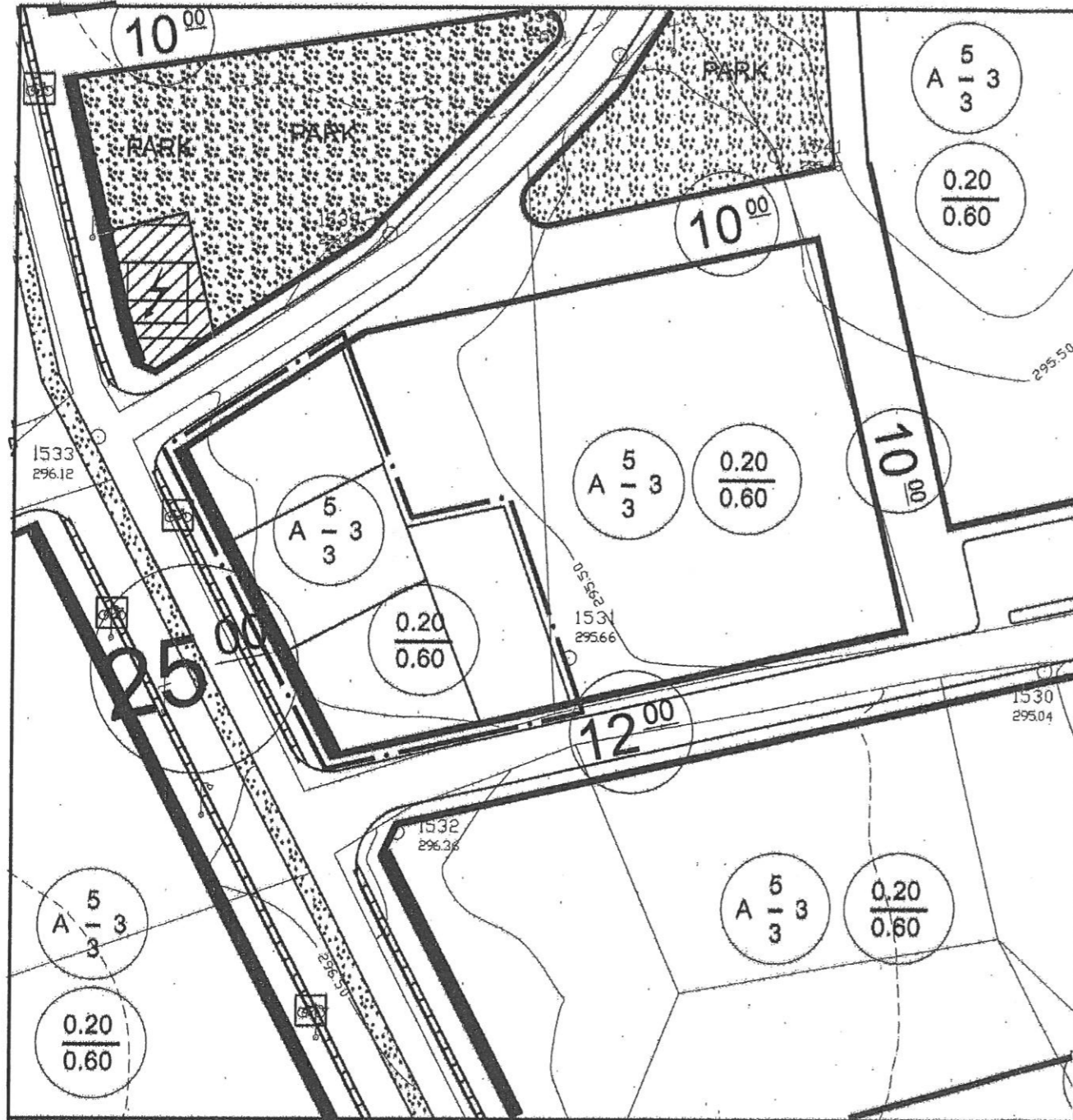
## PLAN NOTU:

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.
2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

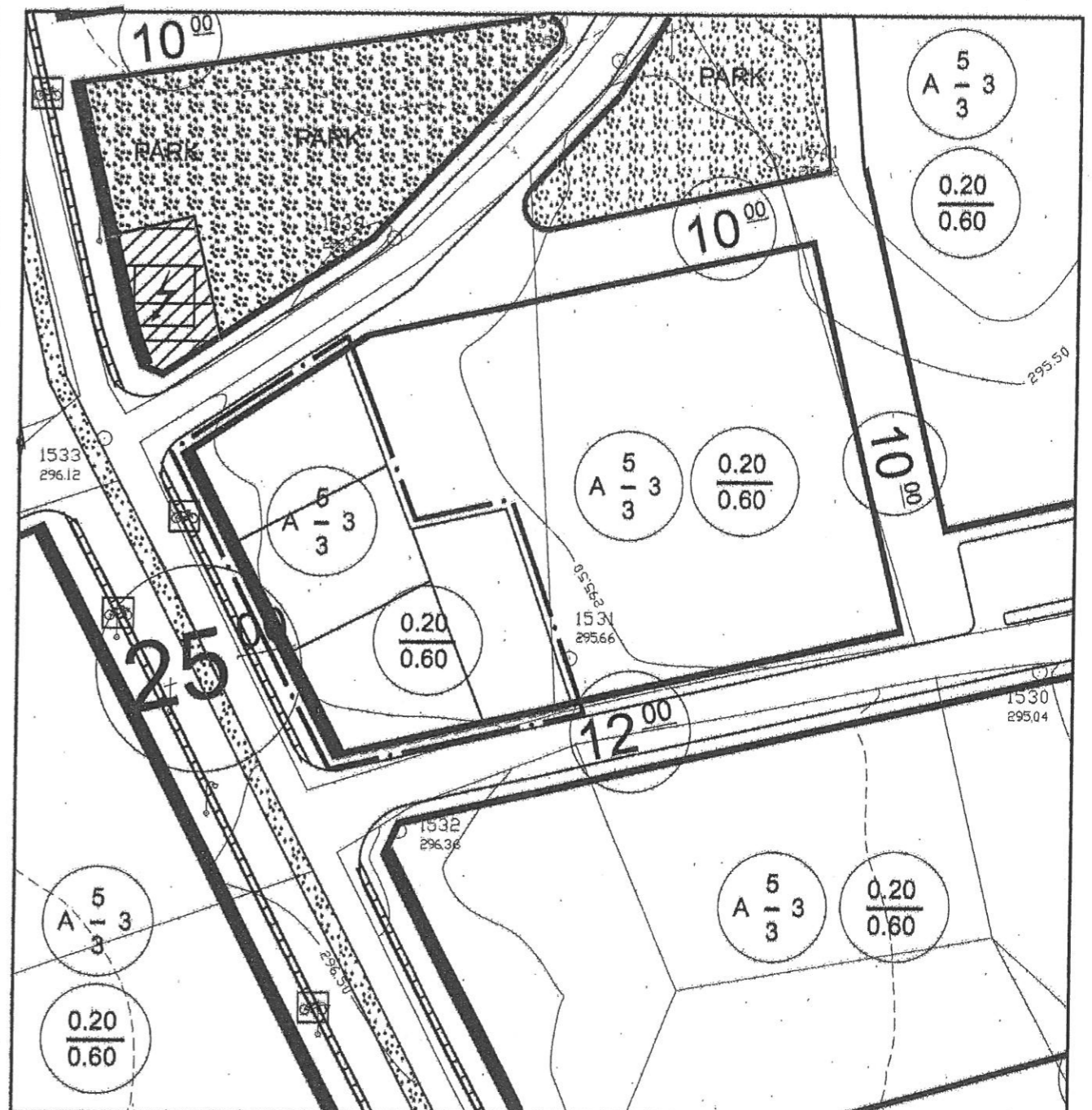
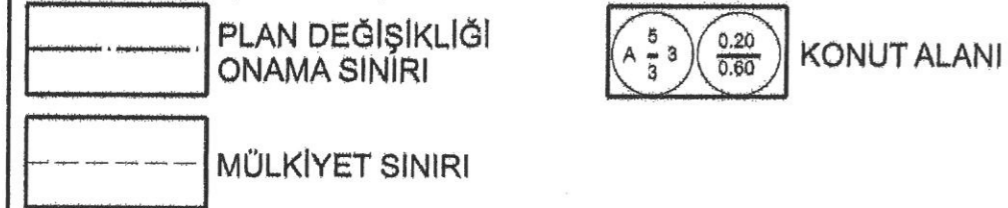
ÖLÇEK: 1/1000

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



### GÖSTERİM (LEJAND)



### GÖSTERİM (LEJAND)



# ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

YEŞİLBAYIR MAHALLESİ

1412 ADA 1, 4, 5 ve 6 PARSELLER

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

### 1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde tapununun 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 numaralı parsellerinde kayıtlı, toplam 2331 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazları kapsayan, O25-A-02-B-2-C ve O25-A-02-B-2-D nolu uygulama imar planı paftasında yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

### 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu imar parsellerini içeren 1412 ada Döşemealtı merkez yerleşiminin güneyinde, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Ersin Taranoğlu Caddesinin doğusunda ve caddeye cephe konumdadır.

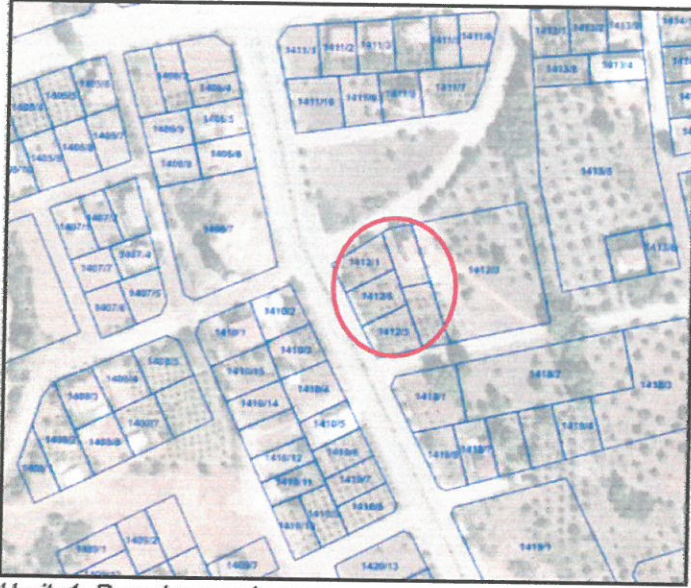
Planlama alanında yer alan 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 parseller; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Konut Alanı olarak planlı imar adası batıdan 25 metre, güneyden 12 m genişliğindeki taşıt yoluna cephe, doğudan ve kuzeyden 10 m yaya yoluna cephe olup, yapılaşma nizamı ise; A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ve TAKS=0.20, KAKS=0.60 emsal kullanım hakkına sahip Konut Alanı olarak belirlenmiştir.

Bölgedeki yapılanma durumu yönüyle değerlendirildiğinde, bitişik komşu parsellerin de 3 kat olarak aynı şekilde yapılaşma nizamına sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; planlamaya konu adanın doğusunda yer alan yola cephe parsellerde zeminde ticaret kullanımının yapılmasının zorunlu olduğu plan hükmü yer almaktadır. Söz konusu 25 metre genişliğindeki Ersin Taranoğlu Caddesi üzerinde inşa edilen yapılar incelendiğinde yapıların konut yapıları olduğu ve bölgedeki nüfus yoğunluğunun düşük olması sebebi ile ticari yapılara rastlanmadığı görülmektedir.

Belirtilen gerekçeler sebebi ile Yeşilbayır Mahallesinde yer alan 1412 ada içerisindeki 1, 4, 5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi ve konut alanı amaçlı kullanıma olanak veren plan notu eklenmesini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

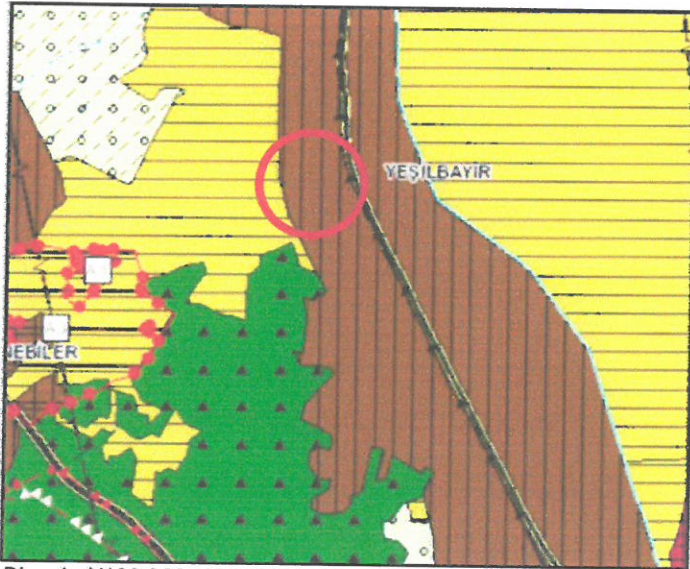
Antalya ili, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 parsellerin parselasyon durumunu gösteren harita aşağıdadır. Ayrıca parseller özel (Şahıs) mülkiyetinde, arsa niteliğindedir. Parsellerde herhangi bir yapı bulunmamakta olup ada etrafında yollar yer almaktadır.



Harita1: Parselasyon durumu

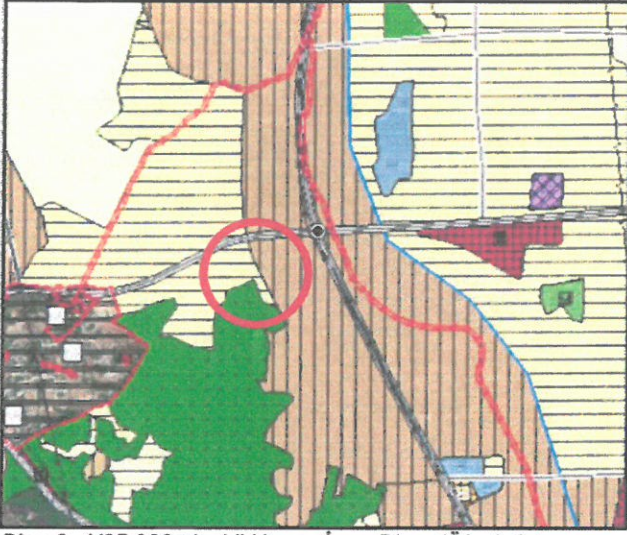
### 4. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Kentsel Yerleşik Alan" kullanım kararı bulunmaktadır.



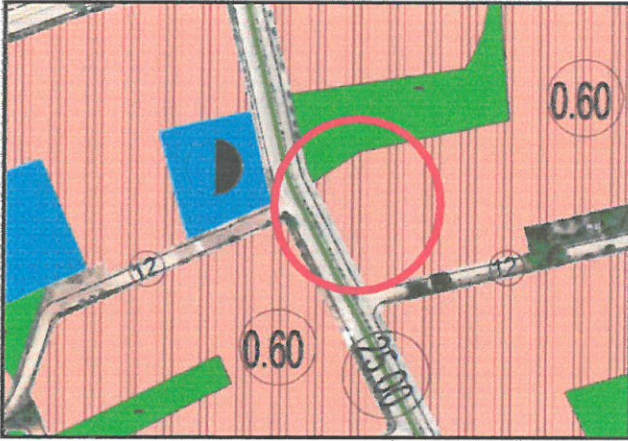
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (Ölçeksiz)

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Mevcut Konut Alanı" sınırları içerisinde bulunmaktadır.

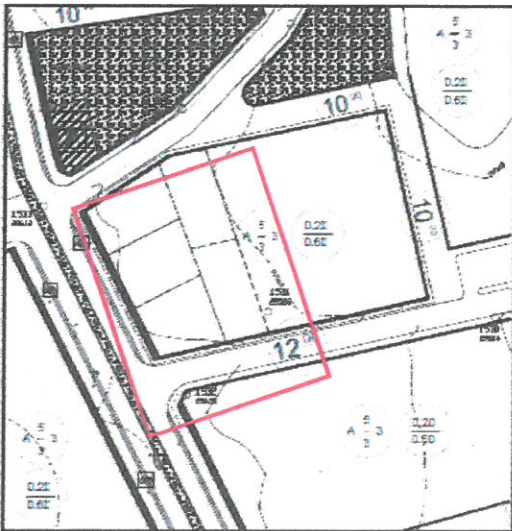


Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 parseller mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Meskun Konut Alanı (E=0.60) olarak planlıdır. Söz konusu taşınmaz mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ve TAKS=0.20, KAKS=0.60 Emsal kullanım hakkına sahip Konut Alanı olarak belirlenmiştir. 1, 5 ve 6 parsellerin 25 m trafik yoluna cephe olmaları nedeniyle zemin katta ticaret kullanım hakkı bulunmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı (Ölçeksiz)

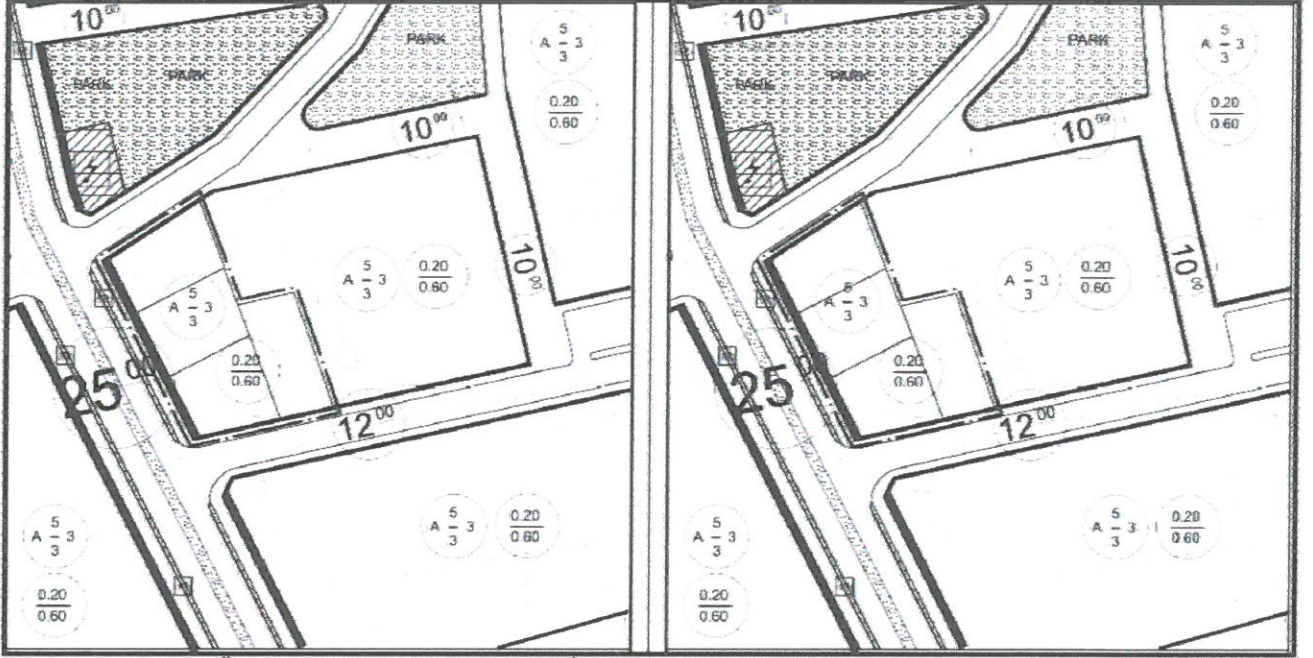


Plan 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

## 5. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Yeşilbayır Mahallesi, 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 parseller belirtilen ihtiyaç ve gerekçeler ile parsel malikinin talebi üzerine tevhit edilerek yapılanma hakkı kullanılacağından ve parsellerin tamamında konut kullanımı söz konusu olacağından plan notu ile parsellerin konut olarak kullanılacağı belirtilmiş ve yapılaşma nizamlarında herhangi bir değişiklik yapılmadan A-3 (Ayrık Nizam 3 katlı) ön cepheden 5 metre yan cephelerden ise 3 metre yapı yaklaşma mesafesi korunmuş olup, TAKS=0.20, KAKS=0.60 değerleri değiştirilmemiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin mevcut ve öneri karşılaştırmalı olarak görülebileceği plan aşağıda yer almaktadır.



Plan 5: Mevcut ve Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

### 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.

2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

Bu plan kapsamında, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır

Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1169  
Yet. Belgesi (A) Gr.



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** : 1412 ada 1, 4, 5 ve 6 parseller  
**Ölçek** : 1/1000 UİP Değişiklik  
**Alan** :2331m<sup>2</sup>

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile uygun bulunan Yeşilbayır Mahallesi 1412 ada 1,4,5 ve 6 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla Ayrık Nizam 3 Kat (A-3), TAKS:0.20/KAKS:0.60 yapılaşma koşulları belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

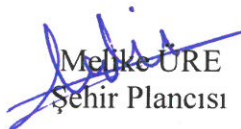
Söz konusu parseller yürürlükte bulunan1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı" ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parseller konut alanı planlı olup parsellerin tamamı Ayrık Nizam 3 kat, TAKS:0.20 KAKS:0.60 tır. Parsellerin yapılaşma koşulları değiştirilmeden birleştirilmesi ve ayrıca aşağıdaki plan notları eklenmesi istenmektedir.

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.
2. Planlama alanında konut yapılacaktır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2023

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.