



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.06.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarihli ve 131 sayılı kararı ile uygun bulunan Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ve Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parsellerde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereği imar uygulaması yapılması amacıyla mevcut imar planlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarihli ve 131 sayılı kararı ile uygun bulunan Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ve Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parsellerde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereği imar uygulaması yapılması amacıyla mevcut imar planlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2023 tarihli ve 368 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Toplantıya Katılmadı.

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

Toplantıya Katılmadı.

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Serh ekte

Serh ekte dir.

ŞERH

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT(m ²)	ÖNERİ(m ²)	DEĞİŞİM(m ²)
MESKUN KONUT	6350	15444	+9094
GELİŞME KONUT	11820	10940	-880
KREŞ	2290	2296	+6
SOSYAL TESİSİ ALANI	3170	3200	+30
BELEDİYE HİZMET ALANI	6140	0	-6140
TRAFO	1280	128	-1152
PARK ALANI	690	4250	+3560

Öneri Plan Değişikliği ile;


- Konut alanlarının artması sonucu alandaki nüfus yoğunluğu artmaktadır.
- Artan nüfusun ihtiyacına yönelik donatı alanları planda ayrılamamıştır.
- Mevcut sosyal donatı alanlarında azalma meydana gelmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı plan değişikliği uygun değildir.

Hason Cumhuriyet Göncü

Yusuf Keremci

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Süleyman GÜÇLÜ	Birleşim 5.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 02/05/2023 -14:00
		Karar No 131

KARARIN ÖZÜ: Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çıglık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 17. maddesinde görüşülüp İmar Komisyonuna havale edilen; Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çıglık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulamasının yapılabilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çıglık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiştir. Antalya Büyükşehir Belediyesi' nin 14.04.2023 tarih ve 368 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile uyumlu olması sebebi ikle uygun bulunarak meclisin takdirine sunulmuştur.02.05.2023/25

Mehmet DUMAN
Komisyon Üyesi
İmza

Ahmet KÜÇÜKTEKİN
Komisyon Başkanı
İmza

Süleyman GÜÇLÜ
Komisyon Üyesi
İmza

Mehmet FETEN
Komisyon Üyesi
Katılmadı

Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN
Komisyon Üyesi
Katılmadı

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

Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çıglık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.


Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Süleyman GÜÇLÜ
Divan Katibi

MEVCUT

MEVCUT SPOR SAHASI

MEVCUT ÇOCUK
OYUN ALANI

YÖNE
MERK

PARK

OP

Tarıla yolu

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

10.00

8.00

12.00

12.00

15.00

10.00

10.00

10.00

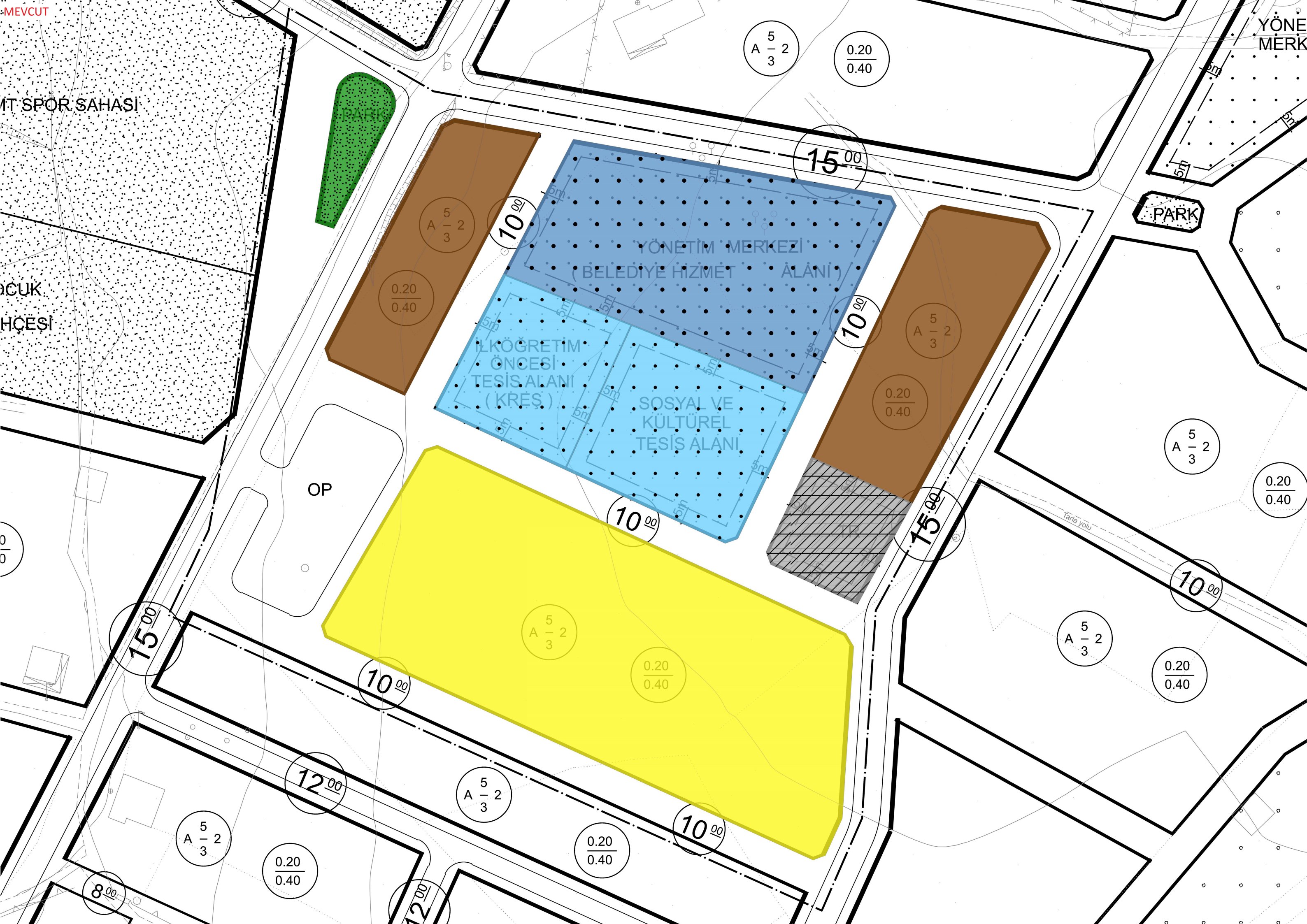
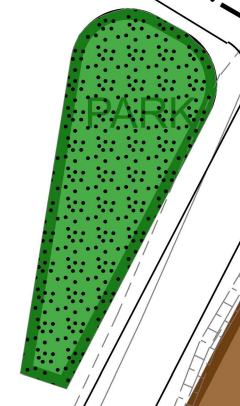
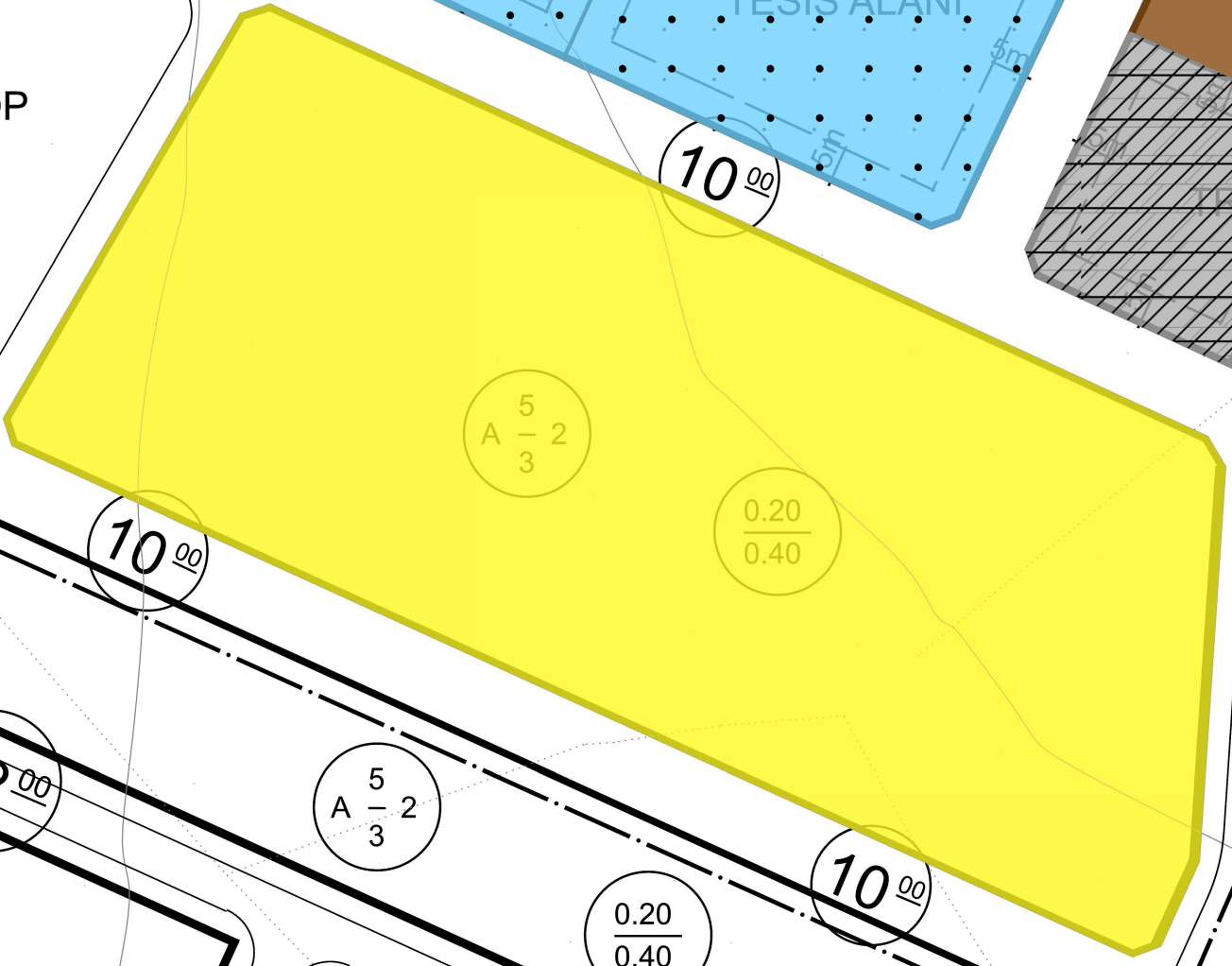
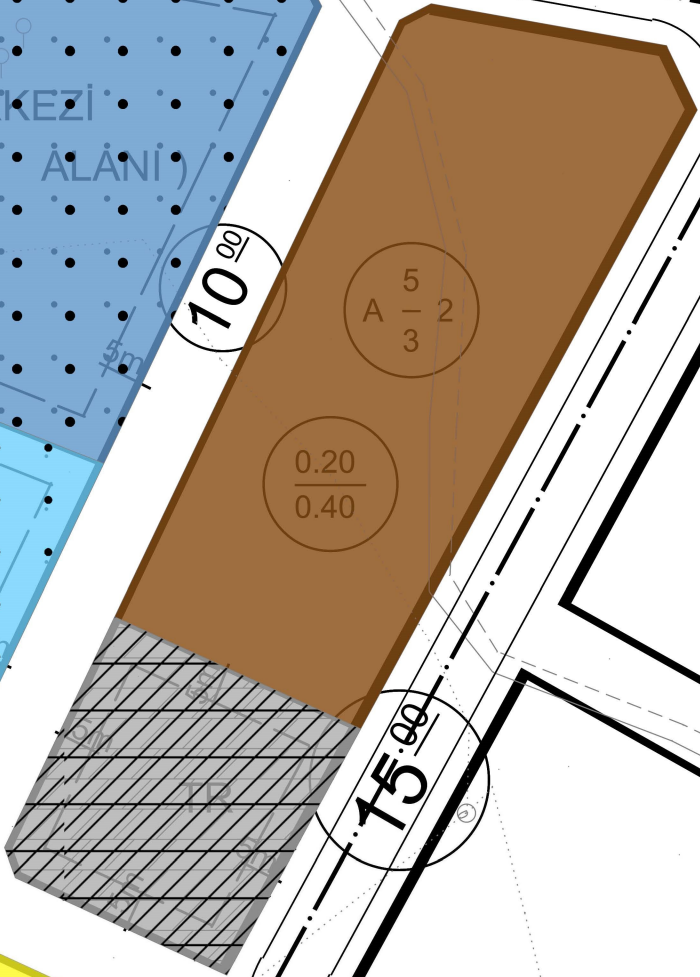
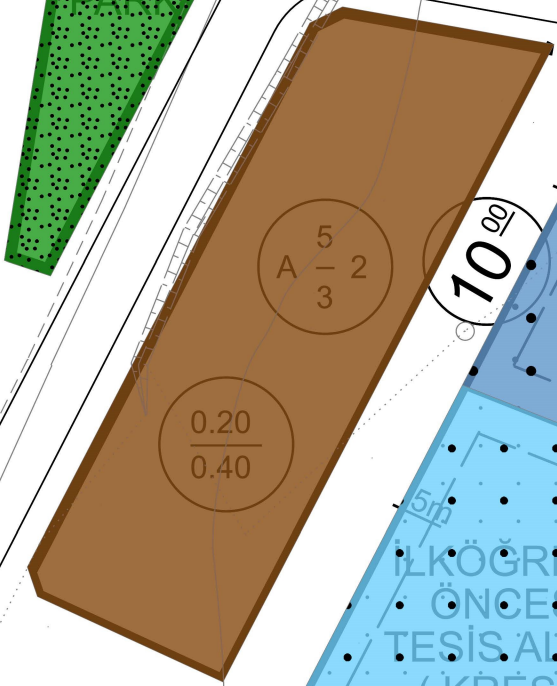
15.00

10.00

YÖNETİM MERKEZİ
(BELEDİYE HİZMET ALANI)

İLKÖĞRETİM ÖNCESİ
TESİS ALANI (KRŞ.)

SOSYAL VE KÜLTÜREL
TESİS ALANI





YÖNETİM
MERKEZİ
BELEDİYE HİZMET
ALANI)

PARK

PARK

TR

PARK

PARK

KREŞ

E=0.40
Yeniçok=2 Kat

E=0.40
Yeniçok=2 Kat

12.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

12.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

0.20
0.40

5
A - 2
3

0.20
0.40

10.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

15.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

7.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

10.00

5
A - 2
3

0.20
0.40

10.00

5
A - 2
3

10.00

0.20
0.40

5
A - 2
3

5
A - 2
3

Tarla yolu



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ AYANLAR MAHALLESİ 8574 ADA 1 NO' LU PARSEL VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 4,5 Km; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 22 Km kuzeybatısında bulunan yaklaşık 5 ha büyüklüğündeki alandır.

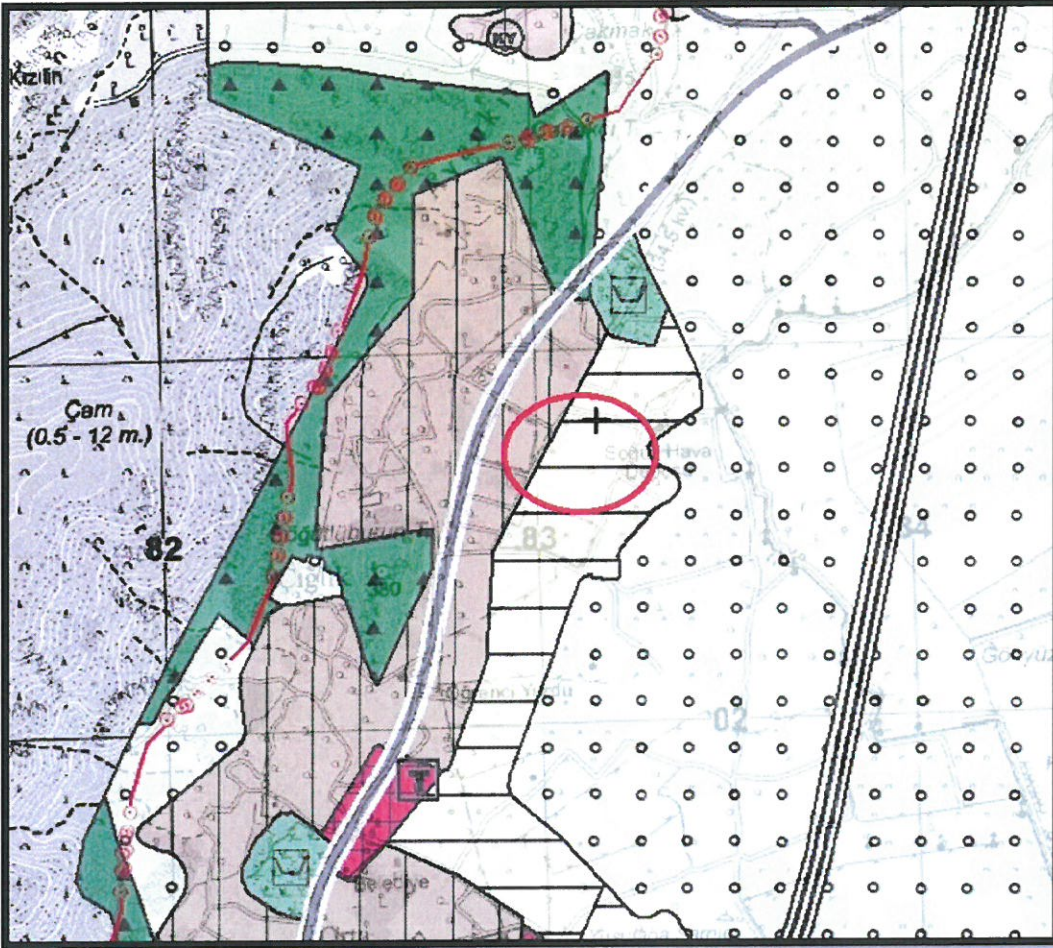


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Döşemealtı İlçesi Ayanlar Mahallesi 8574 Ada 1 no' lu parsel ile Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 no' lu parselleri kapsayan ve imar uygulama işlemi(parselasyon) henüz yapılmamış olan alanda yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı(şekil-4) plan kararlarına göre Düzenleme Ortaklık Payı oranı %50 civarında olmakla beraber bu oran ilgili yönetmelik hükümlerince belirtilen standartların üzerindedir(%45). DOP(Düzenleme Ortaklık Payı) oranının 3194. Sayılı İmar Kanunu standartlarının altına çekilerek imar uygulamasının yapılabilmesi amacıyla gerekli olan imar planı değişikliklerinin ikinci etabı olarak üst kademe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği' ne uygun şekilde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır(Şekil-5).

c) Mevcut Plan Kararları:

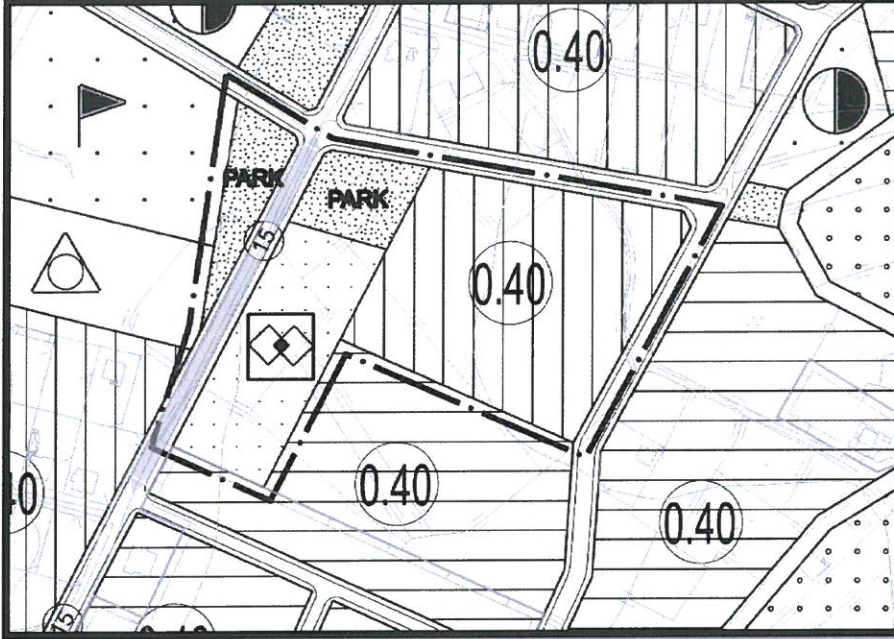


Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Görseli

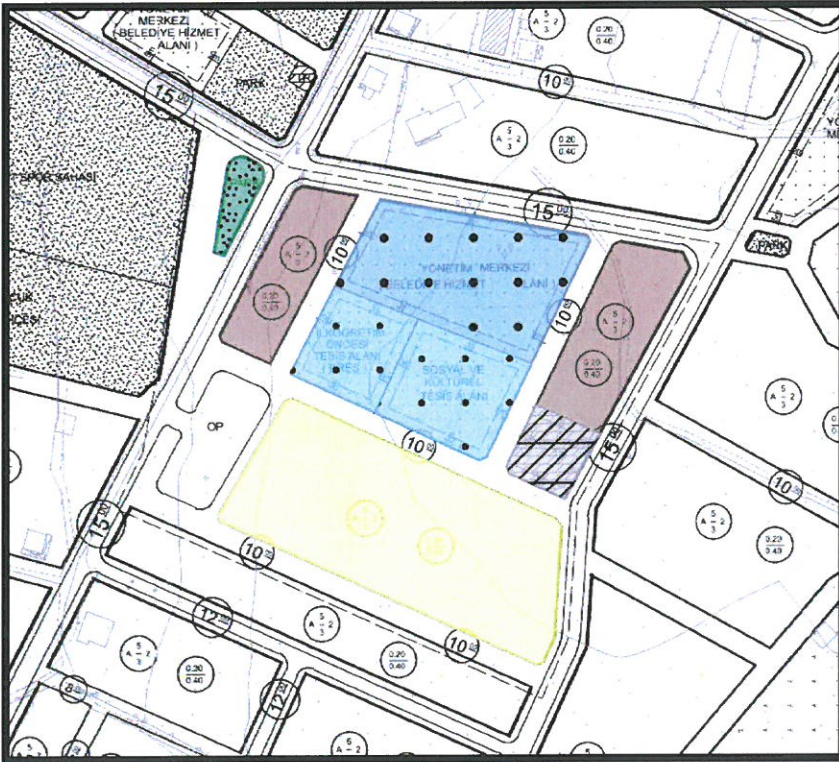




DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 3: 14.04.2023 tarih ve 368 sayılı Antalya BBMK kararı ile onaylanan Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Görşeli

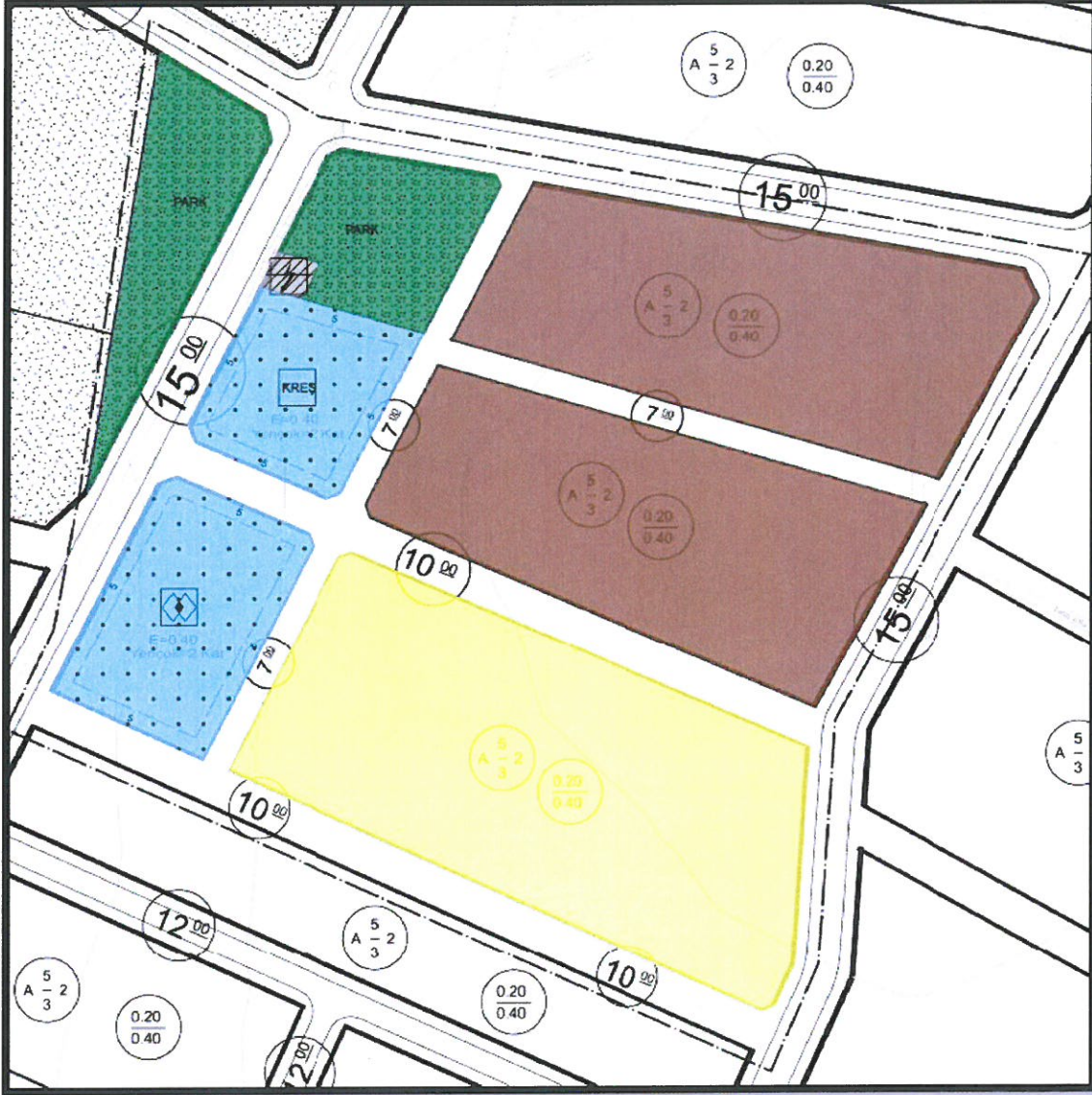


Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görşeli



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi

Hazırlanan imar planı değişikliği ile genel toplamda $9094-880=8214 \text{ m}^2$ konut alanı artışı olmuştur. Bu konut alanı artışının oluşturacağı ek nüfus yaklaşık olarak **94** kişidir. Bu da en az 940 m^2 ilave yeşil alan gerekliliğini ortaya çıkarmaktadır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ek olarak 3560 m^2 park ve yeşil alan sağlanmaktadır.

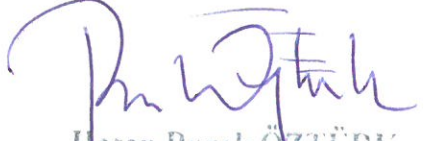


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT(m²)	ÖNERİ(m²)	DEĞİŞİM(m²)
MESKUN KONUT	6350	15444	+9094
GELİŞME KONUT	11820	10940	-880
KREŞ	2290	2296	+6
SOSYAL TESİSİ ALANI	3170	3200	+30
BELEDİYE HİZMET ALANI	6140	0	-6140
TRAFO	1280	128	-1152
PARK ALANI	690	4250	+3560

Tablo: Alan kullanım değerlerindeki değişimler

Bilgilerinize arz ederim.


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 : Ayanlar ve Çığlık Mahallesi
Ada/Parsel : 8574 ada 1 parsel ve 112 ada 1 ve 2 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.05.2023 tarihli ve 131 sayılı kararı ile uygun bulunan Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ve Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parsellerde 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi gereği imar uygulaması yapılması amacıyla mevcut imar planlarında düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 83. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanları" olarak planlıdır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2023 tarihli ve 368 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plana uyumlu olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporunda; söz konusu Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parsellerini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre düzenleme ortaklık payı %50 civarlarında olduğundan ilgili yönetmelik hükümlerince belirtilen standartların üzerinde olduğu belirtilmiştir. Düzenleme ortaklık payı oranı yönetmelik ve ilgili hükümlerindeki standartlara çekilerek yeniden düzenleme yapılmıştır denilmektedir.

Söz konusu bölgenin çevresinde imar uygulaması tamamlanmış bundan dolayı plan değişikliği yapılan alanda donatı alanları çok olduğu için Düzenleme Ortaklık payı yüksek çıkmaktadır. Düzenleme Ortaklık Payı oranını yönetmelikte belirlenmiş olan orana düşürmek için donatı alanlarında düzenleme yapılmış belediye hizmet alanı kaldırılmış, Kreş (E:0.40 Yençok:2 kat) ve Sosyal Tesis Alanı (0.40 Yençok:2 kat) ise korunmuştur. Artan konut alanından dolayı gelen nüfus için park alanı ilavesi yapılmıştır. Trafo Alanı kaldırılmış olup AKEDAŞ görüşü alınmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde yapılan düzenlemedeki değişim aşağıdaki tablodaki gibidir.

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT(m ²)	ÖNERİ(m ²)	DEĞİŞİM(m ²)
MESKUN KONUT	6350	15444	+9094
GELİŞME KONUT	11820	10940	-880
KREŞ	2290	2296	+6
SOSYAL TESİSİ ALANI	3170	3200	+30
BELEDİYE HİZMET ALANI	6140	0	-6140
TRAFO	1280	128	-1152
PARK ALANI	690	4250	+3560

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 22.05.2023


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.