



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:17.10.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parseldeki enerji nakil hattı koruma bandının altındaki "Konut Alanının" "Park Alanına" dönüştürülmesi, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan "Park Alanının" "Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parseldeki enerji nakil hattı koruma bandının altındaki "Konut Alanının" "Park Alanına" dönüştürülmesi, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan "Park Alanının" "Konut Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 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

Toplantıya Katılmadı.

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

Toplantıya Katılmadı.

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, DÖŞEMEALTI İLÇESİ, YEŞİLBAYIR MAHALLESİ
ADA-PARSEL NO: 1353 ADA 6 PARSEL ve 1209 ADA 1 PARSELİN
GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI

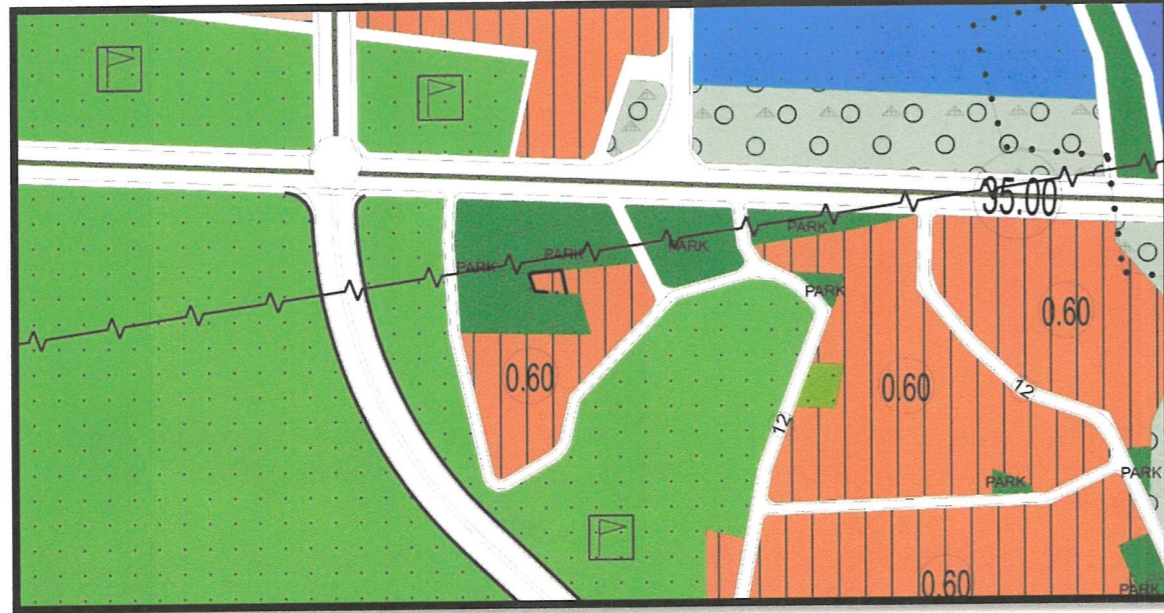
MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZEY
ÖLÇEK:1/5000
ÖNERİ PLAN

PAFTA NO: O25A03C

1353 ADA 6 PARSEL



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI MEVCUT KONUT ALANI

PAFTA NO: O25A03C

1353 ADA 6 PARSEL

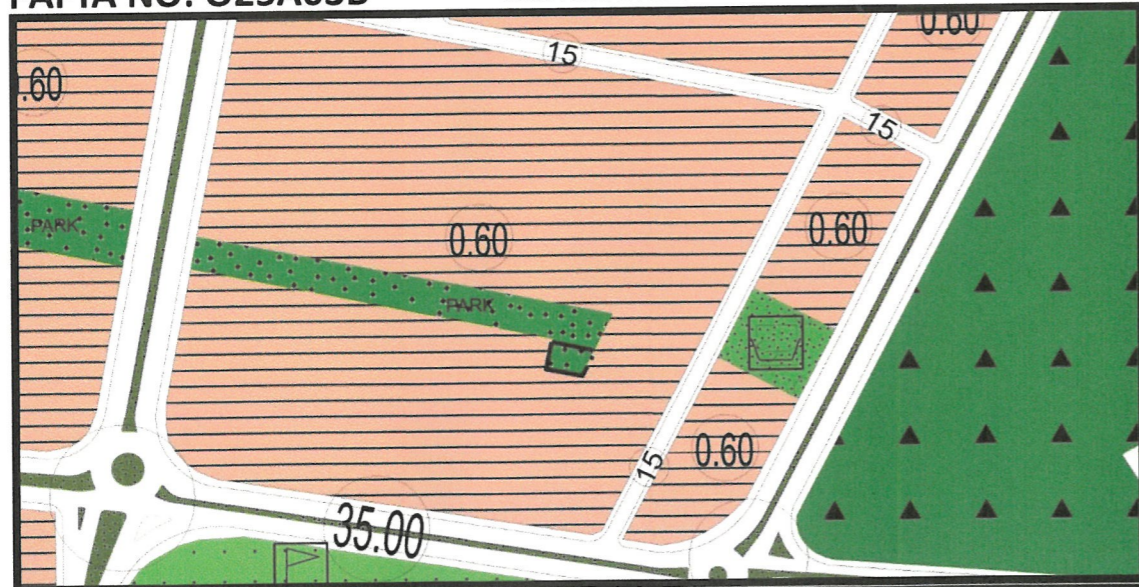


GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI PARK VE YEŞİL ALAN

PAFTA NO: O25A03B

1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI

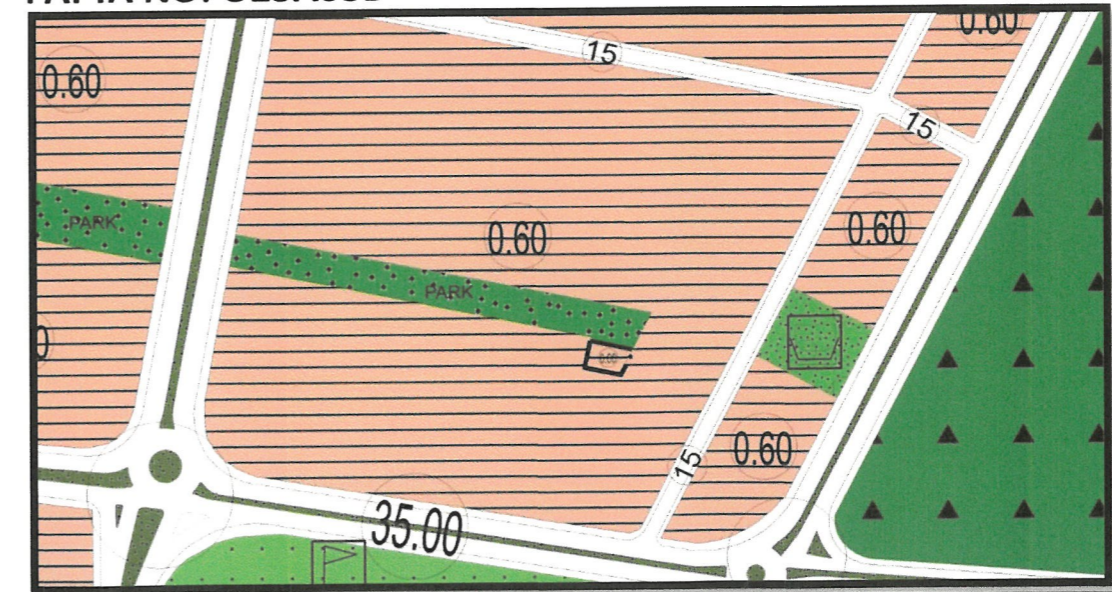


GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI PARK VE YEŞİL ALAN

PAFTA NO: O25A03B

1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI GELİŞME KONUT ALANI

İNKA
PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SAYI VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Ebru KULUY YEDİGÖZ
Şehir Plancısı

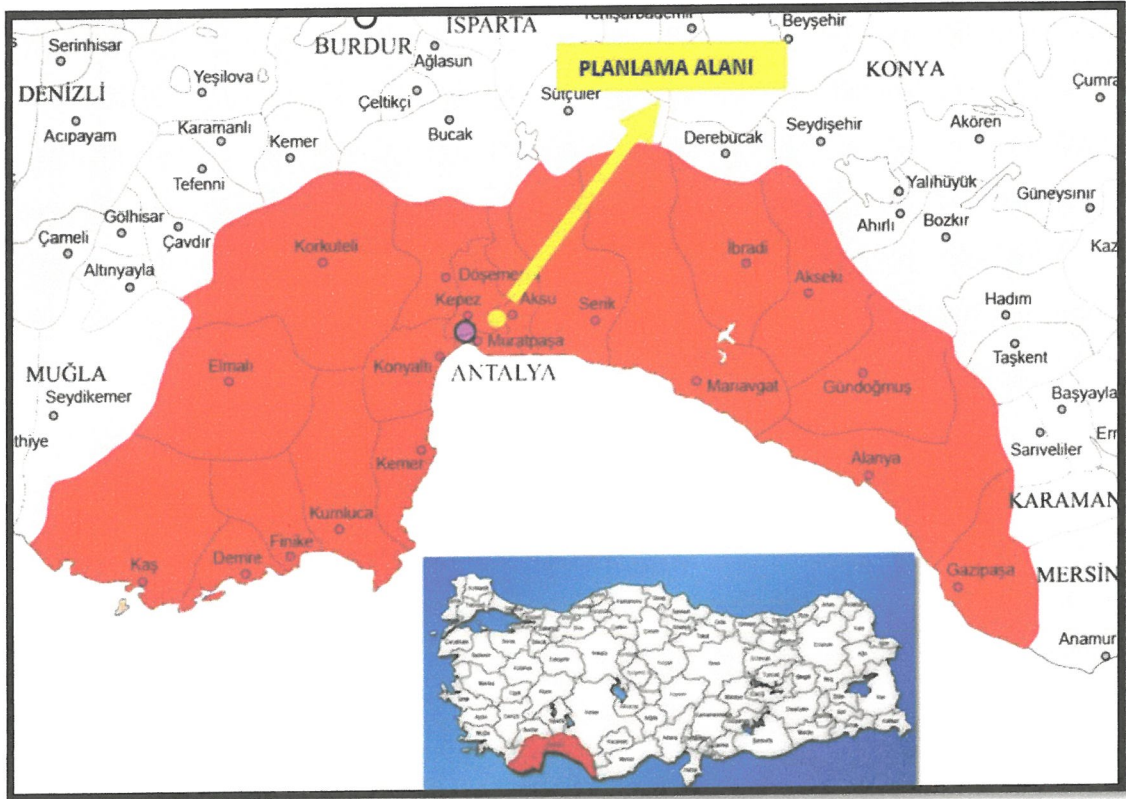
Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı



ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ 1353 ADA 6 PARSEL ve 1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANINDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, O-25-A-03-C nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan 1353 ada 6 parsel ile O-25-A-03-B nolu 1/5.000 ölçekli imar paftasında yer alan 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanının bir kısmını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri

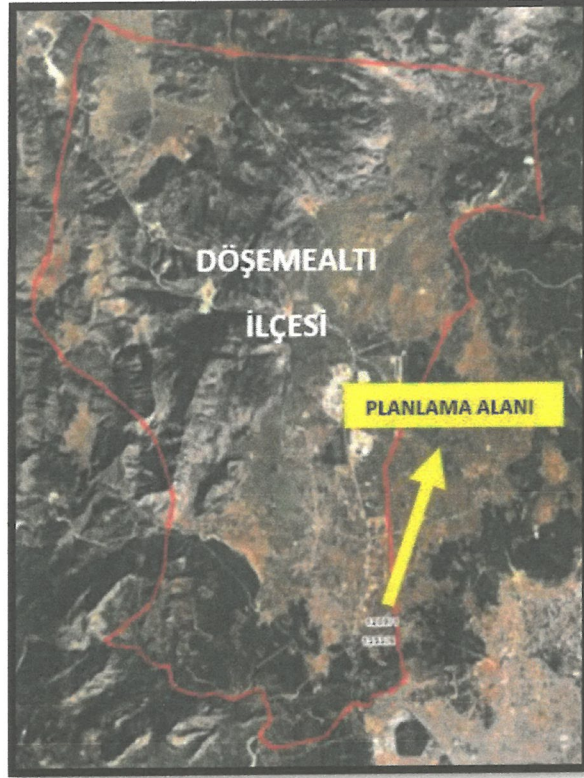
Elçy

SS

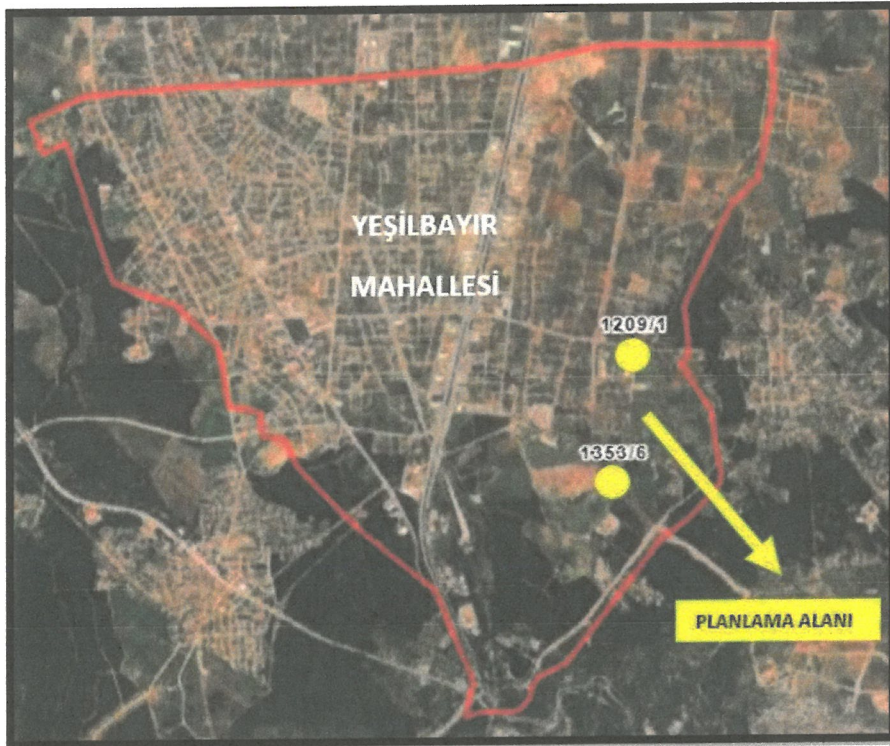


inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



Şekil 2: Planlama Alanının Döşemealtı İlçesindeki Yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Yeşilbayır Mahallesindeki Yeri

Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA Mail: inkaplanlama@gmail.com

+90 533 472 66 79 +90 506 543 77 33 Kep Adres: inkaplanlamaharitanismanlik@hs01.kep.tr

Elçay

Ş.



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

Mevcut Durum ve Mülkiyet

Planlamaya konu 1353 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır ve söz konusu parsel özel mülkiyettedir. 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan, mevcut imar planlarında park alanı olması nedeniyle mülkiyete konu değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

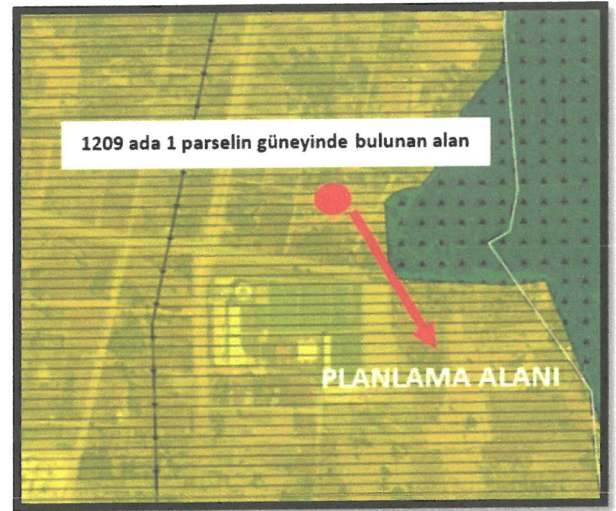
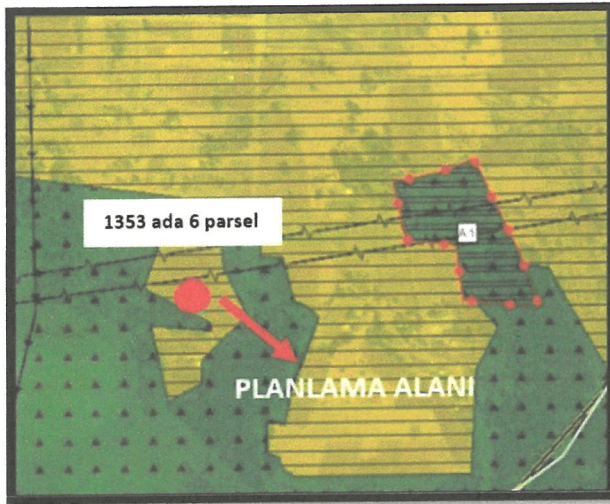


Şekil 4: Uydu Görüntüsü

2- MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1.) 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlamaya konu 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 5: Yürürlükte Bulunan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA Mail: inkaplanlama@gmail.com

+90 533 472 66 79 +90 506 543 77 33 Kep Adres: inkaplanlamaharitadanismanlik@hs01.kep.tr

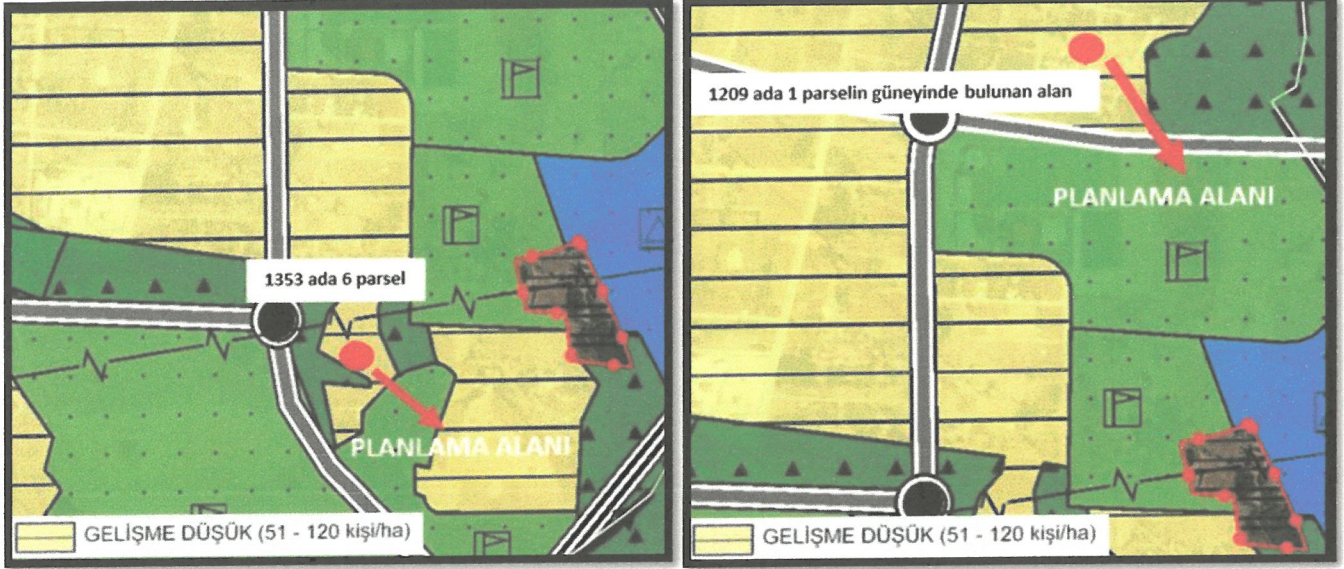
Ely

8!



2.2.) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

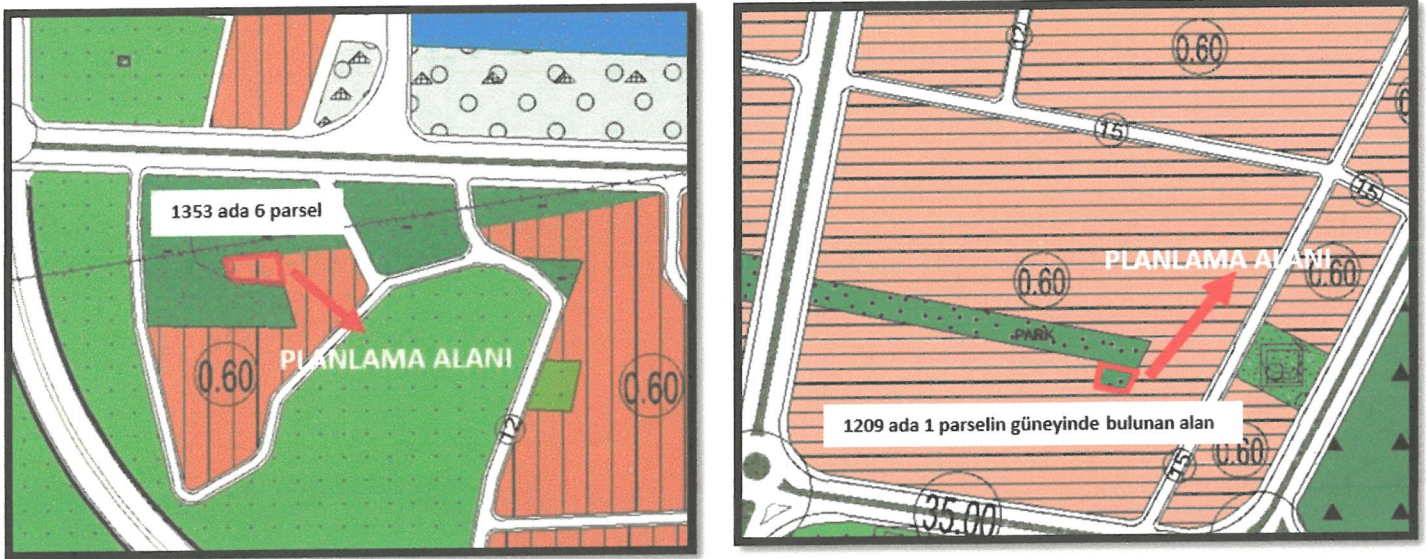
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı kararı ile onaylanan ve 09/10/2017 tarih ve 844 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 6: Yürürlükte Bulunan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu 1353 ada 6 parsel "Mevcut Konut Alanı" ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.

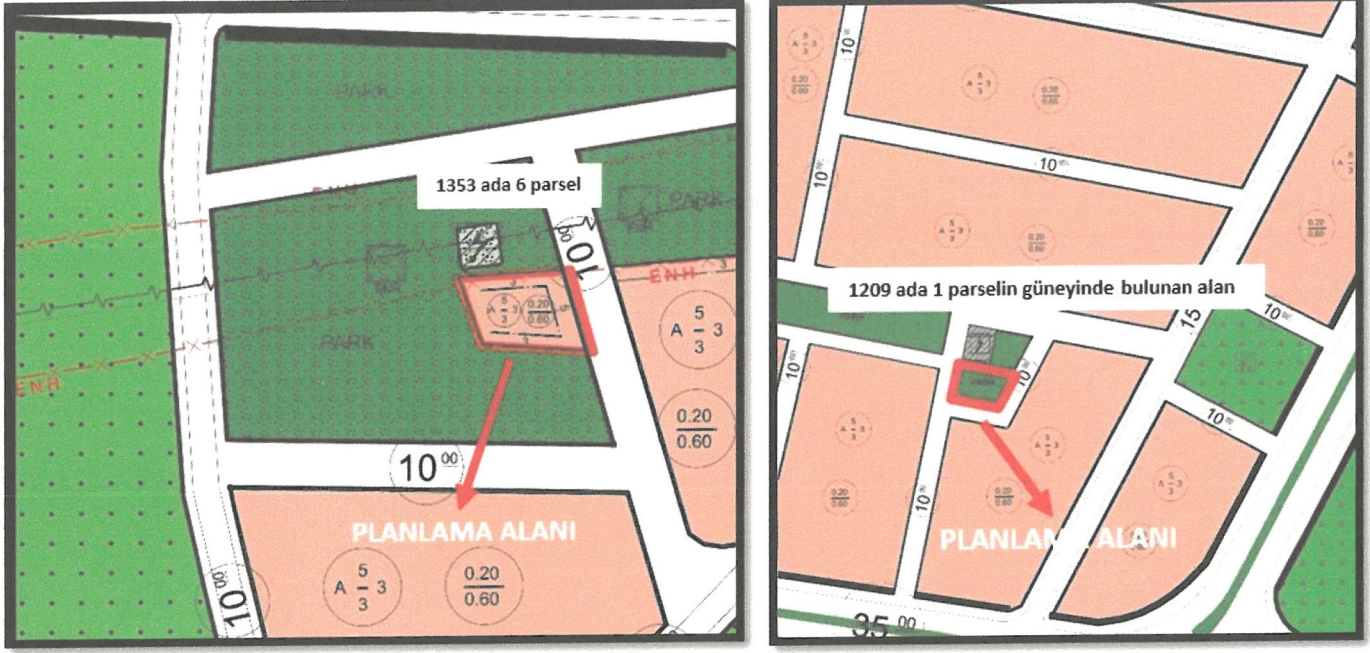


Şekil 7: Yürürlükte Bulunan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.4.) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; planlamaya konu 1353 ada 6 parsel "0.60 emsalli Yerleşik Konut Alanı" ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Park Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 8: Yürürlükte Bulunan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlamaya konu 1353 ada 6 parselin bir kısmı, Türkiye Elektrik İletim AŞ'ye ait enerji nakil hattının koruma bandı altında kalmaktadır. Söz konusu parselin tapu kaydında 19.10.2018 tarihinde Türkiye Elektrik İletim AŞ lehine işlenmiş irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır.

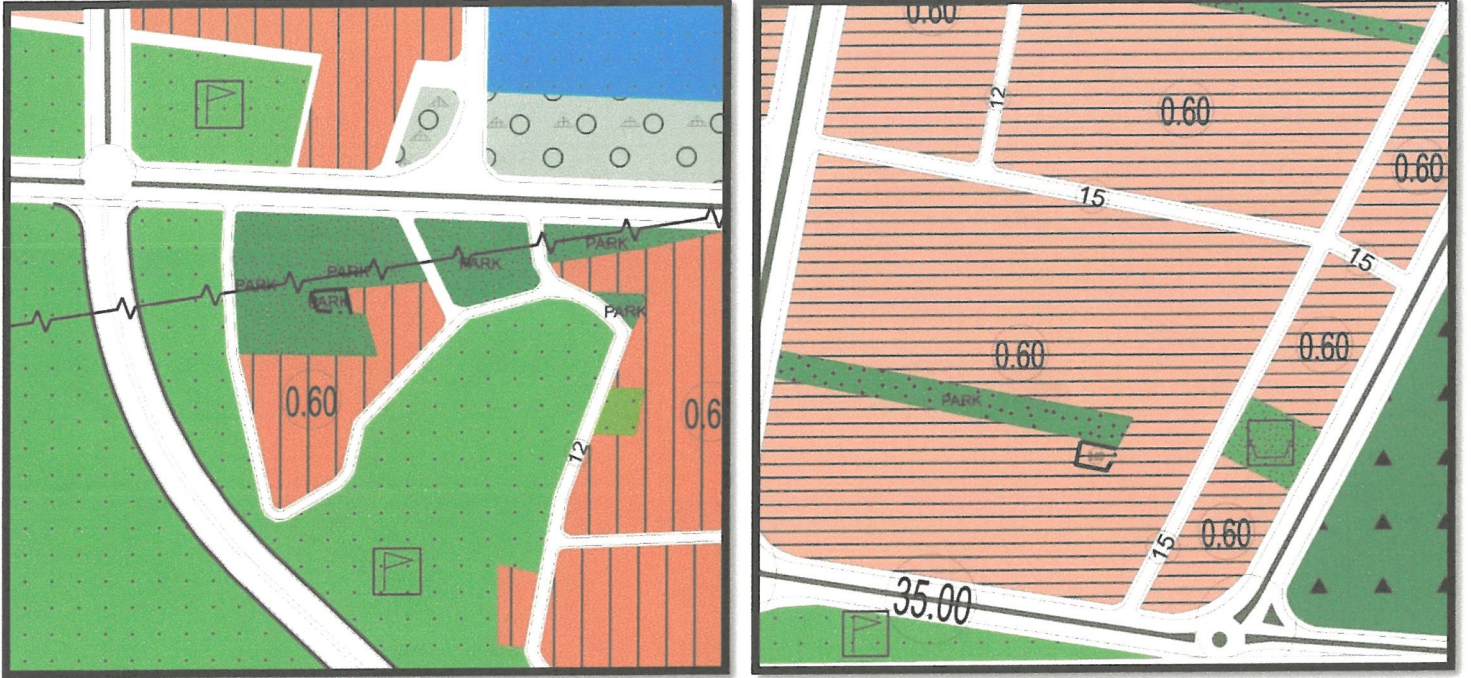
1353 ada 6 parselin kuzeyinde yer alan 1353, 1354 ve 1357 nolu imar adalarında da Enerji Nakil Hattı altında kalması ve yapılaşma haklarını kullanamaması nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 12.06.2019 tarih 343 sayılı kararı) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 07 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 10.07.2020 tarih 304 nolu kararı ile onaylanan) yapılmış ve söz konusu imar adaları kuzeyde bulunan yeşil alana taşınmıştır.

Sonuç olarak 1353 ada 6 parselin enerji nakil hattı koruma bandı altında kalması, hemen kuzeyinde pilon yerinin bulunması nedeniyle yapılaşma hakları kısıtlanmakta ve bu durum mağduriyet oluşturmaktadır. Oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu 1353 ada 6 parselin, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınarak plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.



5- PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile plan gerekçesi kısmında açıklanan ihtiyaçlar doğrultusunda 1353 ada 6 parseldeki konut alanı (430 m²) aynı yüzölçümüne sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmış, emsal ve yapılaşma koşulları korunarak "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1353 ada 6 parselin mevcutta bulunduğu alan ise "Park Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 9: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

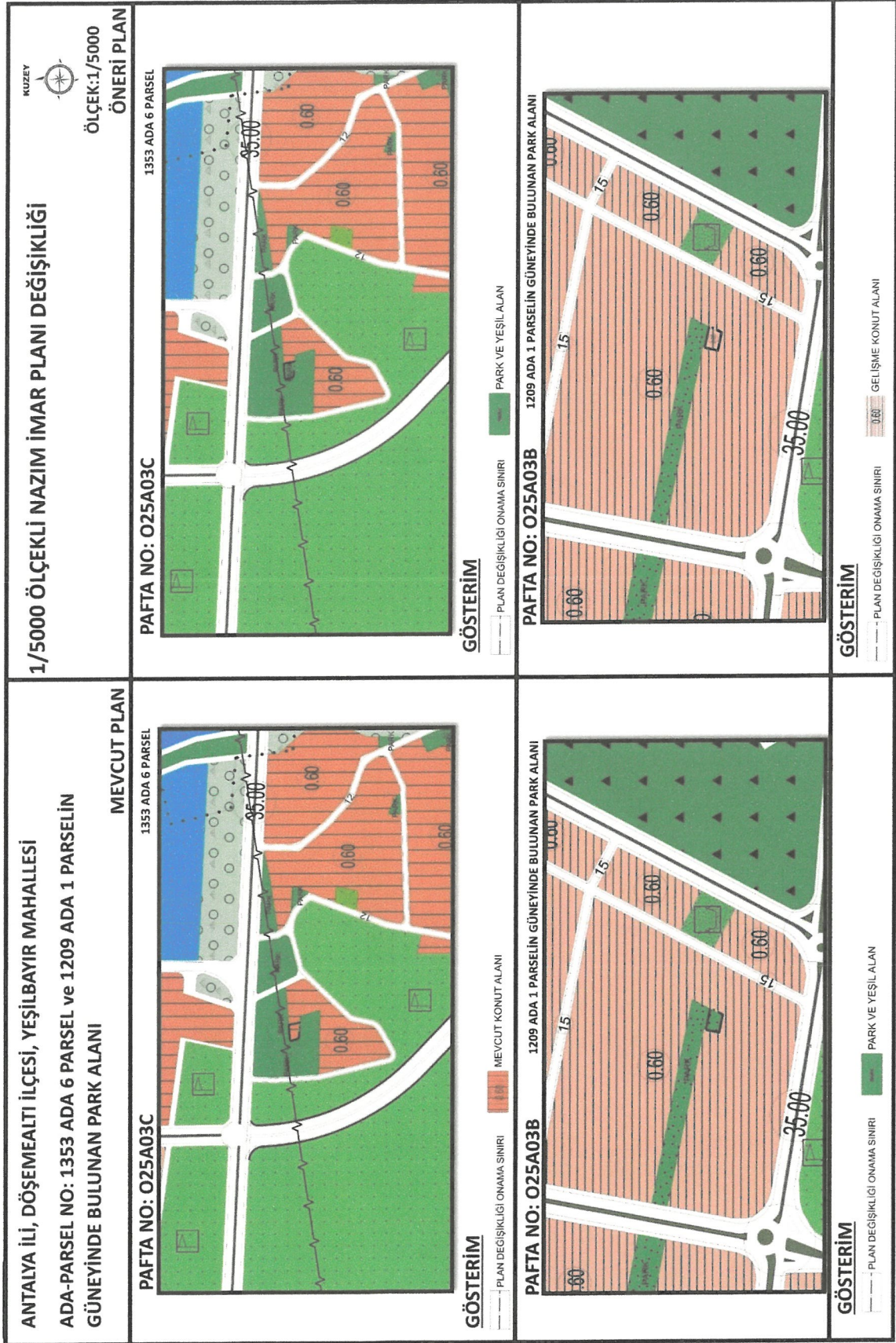
6-PLAN HÜKÜMLERİ

1. Bu plan, plan kararları, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
2. Konut Alanında Emsal:0.60 'tır.
3. Planlama alanında Döşemealtı Belediyesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerli olup yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilgisine göre diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA

Mail: inkaplanlama@gmail.com

+90 533 472 66 79

+90 506 543 77 33

Kep Adres: inkaplanlamaharitadanismanlik@hs01.kep.tr

INKA
PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Ebru KULOY YEDİĞÖZ
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grup Yeterlilik Belgesi
Şehir Plancısı



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 : 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyi
Ölçek : 1/5000

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parseldeki enerji nakil hattı koruma bandının altındaki “Konut Alanının” “Park Alanına” dönüştürülmesi, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan “Park Alanının” “Konut Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2023 tarihli toplantısında gündemin 63. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.

15000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1353 ada 6 parsel “Konut Alanı” olarak, 1209 ada 1 parselin güneyindeki alan “Park ve Yeşil Alan” olarak planlıdır.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; “1353 ada 6 parselin bir kısmı, Türkiye Elektrik İletim AŞ’ye ait enerji nakil hattının koruma bandı altında kaldığı, söz konusu parselin tapu kaydında 19.10.2018 tarihinde Türkiye Elektrik İletim AŞ lehine işlenmiş irtifak hakkı şerhi bulunduğu, 1353 ada 6 parselin enerji nakil hattı koruma bandı altında kalması, hemen kuzeyinde pylon yerinin bulunması nedeniyle yapılaşma hakları kısıtlandığı ve bu durumun mağduriyet oluşturduğu” belirtilmiştir.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1353 ada 6 parseldeki konut alanı (430 m²) aynı yüzölçümüne sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmış, emsal ve yapılaşma koşulları korunarak “Konut Alanı” olarak planlanmıştır. 1353 ada 6 parselin mevcutta bulunduğu alan ise “Park Alanı” olarak planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 16.10.2023

Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.