



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

**Tarih:31.10.2023**

<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 07.08.2023 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarihli ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçeyaka Mahallesi 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E:0,60, Yençok:4 kat yapılaşma koşulları verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarihli ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahçeyaka Mahallesi 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E:0,60, Yençok:4 kat yapılaşma koşulları verilmesi 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

Metin ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

  
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

T.C.  
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	Birleşim 7.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 04/07/2023 -14:00
		Karar No 159

**KARARIN ÖZÜ:** Bahçeyaka mahallesi 1254 ada 1,2,3 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0,60, Yençok=4 kat yapılaşma koşullarının verilmesi,

1-Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. bendindeki “ Aynı yapı nizami ve kullanım kararına sahip parsellerin teşvik 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 Değişikliğine oy birliği ile karar verildiği hk.

**Gündemin 11. Maddesinde yer alan;** “Bahçeyaka mahallesi 1254 ada 1,2,3 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu Toplantı Tutanağının 5393 sayılı kanun kapsamında meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda; Gereğini arz ederim” ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 21.06.2023 tarihli 55472 sayılı yazısı ve İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı.

**İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI**

Bahçeyaka mahallesi 1254 ada 1,2,3 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0,60, Yençok=4 kat yapılaşma koşullarının verilmesi,

1-Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. bendindeki “ Aynı yapı nizami ve kullanım kararına sahip parsellerin teşvik 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; Komisyonunca incelenmiş, uygun olduğu görüşünde varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak meclisin takdirine sunulmuştur. 15/06/2023-29

Ahmet KÜÇÜKTEKİN  
(İmar Komisyonu Başkanı)  
İmza

Mehmet DUMAN  
(Komisyon Üyesi)  
İmza

Süleyman GÜÇLÜ  
(Komisyon Üyesi)  
İmza

Mehmet FETEN  
(Komisyon Üyesi)  
(Katılmadı)

Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN  
(Komisyon Üyesi)  
İmza

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

Bahçeyaka mahallesi 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0,60, Yençok=4 kat yapılaşma koşullarının verilmesi,

1-Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. bendindeki “ Aynı yapı nizami ve kullanım kararına sahip parsellerin teşvik 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 Değişikliğine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ  
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM  
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ  
Divan Katibi



# DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE/MEVKİ:BAHÇEYAKA

ADA/PARSEL NO:1254 ADA 1, 2, 3, 11 VE 12 PARSELLER

PAFTA NO: N25-d-23-d-1-a

## MEVCUT PLAN



# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 İmar 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.

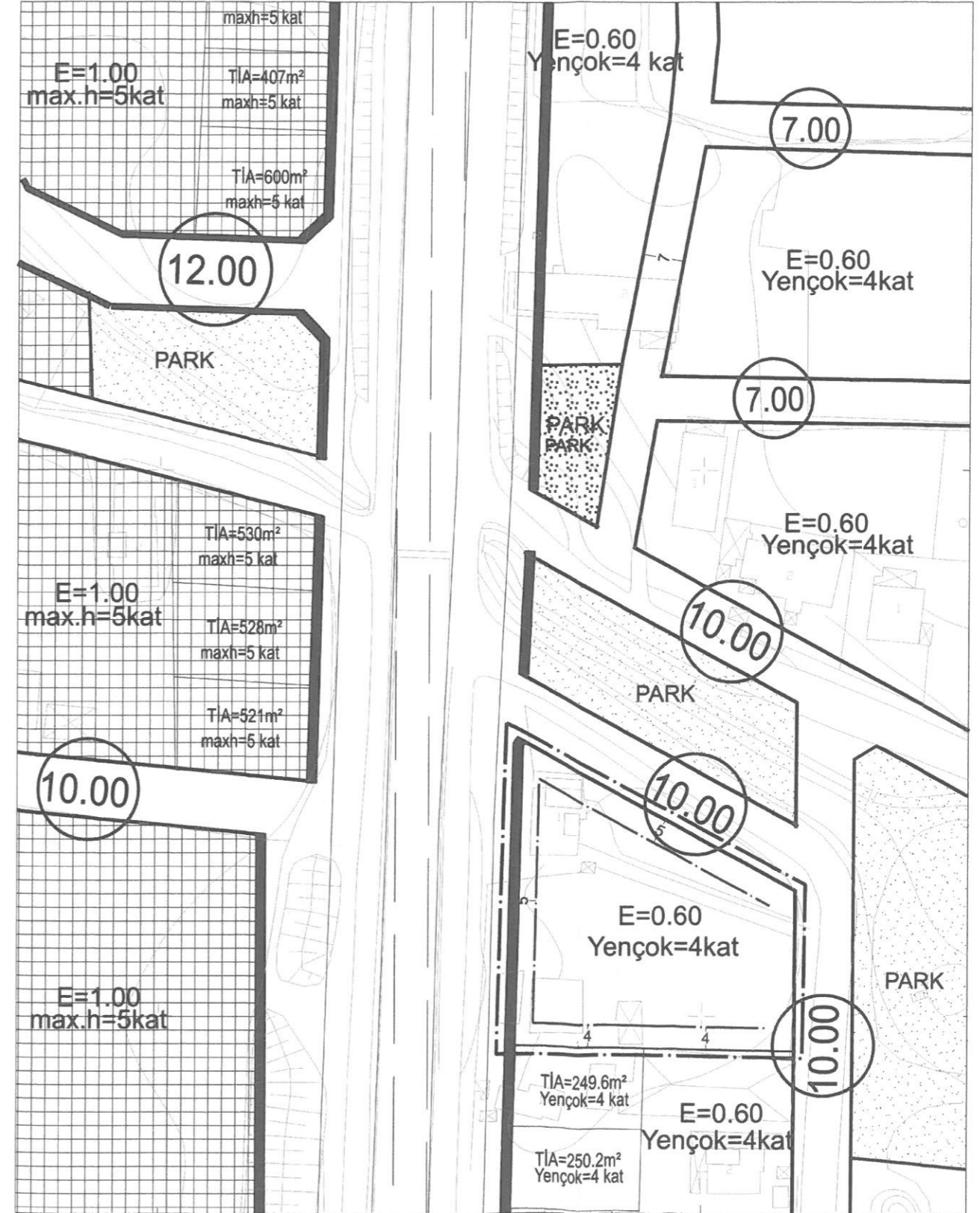
2-) Planlama alanında konut yapılacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

## GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
YAPI YAKLAŞMA SINIRI  
E=0.60 Yençok=4kat KONUT ALANI

## ÖNERİ PLAN





**ANTALYA-DÖŞEMEALTI-  
BAHÇEYAKA MAHALLESİ**  
**1254 ADA 1, 2, 3, 11 VE 12 NOLU PARSELLERDE**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Çalışma alanı, Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi, Bahçeyaka Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 2413.00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller, Bahçeyaka Mahallesi içerisinde, Döşemealtı kent merkezinin güney doğusunda yer almaktadır.



**Resim 1: Planlama Alanının Bölge İçindeki Konumu**



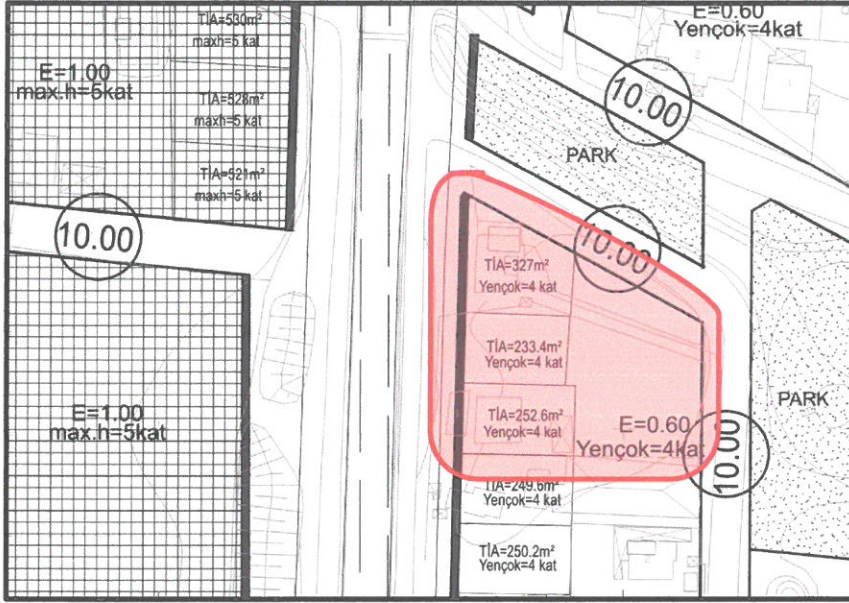
**Resim 2: Planlama Alanı**



## 2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1254 ada 1, 11 ve 12 nolu parseller yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kullanım fonksiyonu konut alanı olup yapılaşma koşulu 1 nolu parcel için; TİA=327 m<sup>2</sup>, Yençok=4 kat; 11 nolu parcel için; TİA=233.4 m<sup>2</sup>, Yençok=4 kat, 12 nolu parcel için TİA=252.6 m<sup>2</sup> Yençok=4 kat olarak tek tek belirlenmiştir.2 ve 3 numaralı parseller E=0.60 Yençok=4 kat ve konut kullanımı olarak belirlenmiştir.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 nolu parsellerin tevhit edilerek çekme mesafeleri ve toplam inşaat alanının belirlenmesi; 1254 ada 1, 11 ve 12 nolu parseller için ayrı ayrı belirtilen yapılaşma koşulları planlama alanındaki diğer parseller ile tevhit edilerek tek bir yapılaşma koşulunun verilmesi amaçlanmıştır.



Plan 1: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1254 Ada Ve Yakın Çevresi

## 3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, K.Yeniköy Mahallesi, 1254 ada 1 parselin büyüklüğü 545,00 m<sup>2</sup>, 2 parselin büyüklüğü 639,00 m<sup>2</sup>, 3 parselin büyüklüğü 419,00 m<sup>2</sup>, 11 parselin büyüklüğü 421,00 m<sup>2</sup>, 12 parselin büyüklüğü 389,00 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 2413,00 m<sup>2</sup>'dir.



Resim 3:1254 Ada Ve Yakın Çevresi Kadastral Durum



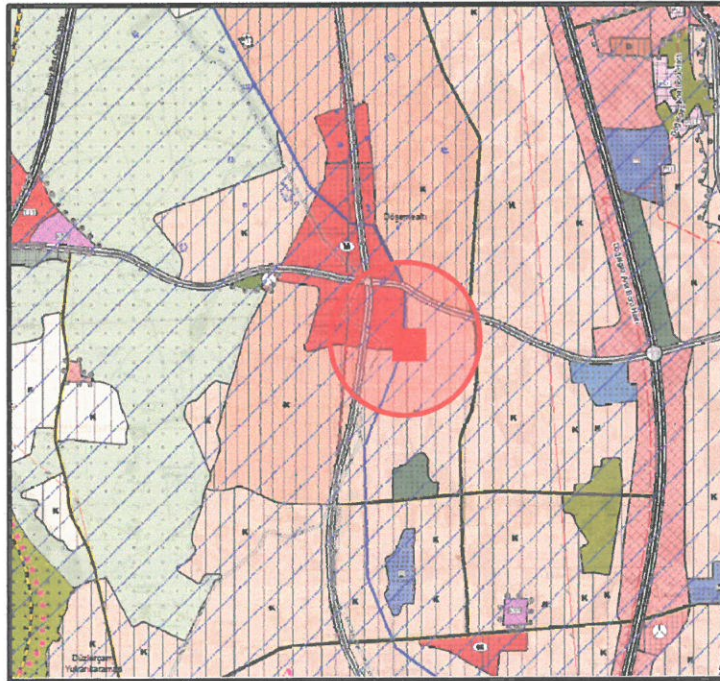
#### 4.MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu K.Yeniköy Mahallesi 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 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.



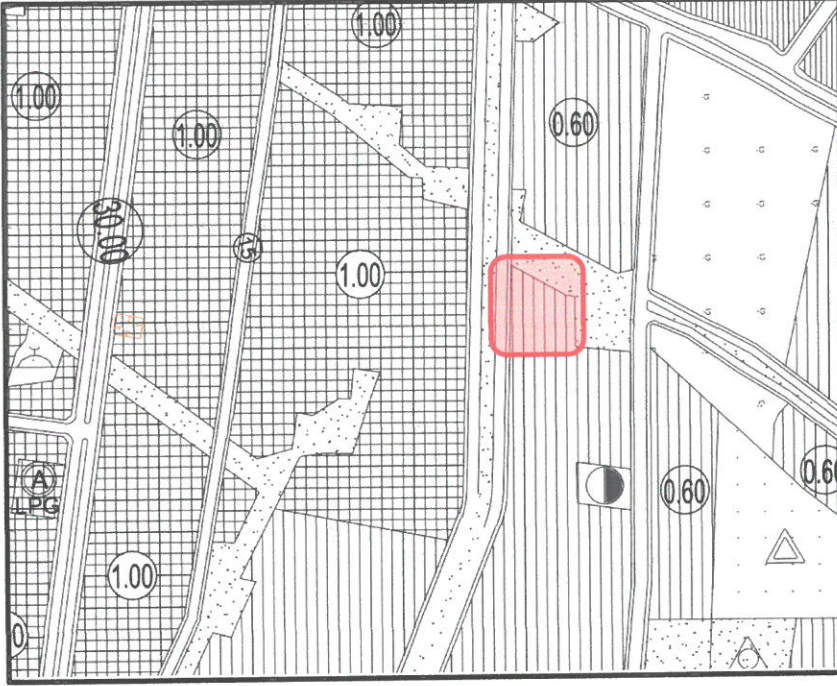
**Plan 2:** Antalya Belediyesince Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu parseller, Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan “Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-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 emsal değeri E=0.60 olan“Orta Yoğunluklu Yerleşik Konut” alanında kalmaktadır.



**Plan 4:** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## PLAN KARARLARI

Mevcut 1/1000 uygulama imar planında yapılaşma koşulları 1 nolu parsel için; TİA=327 m<sup>2</sup>, Yençok=4 kat; 11 nolu parsel için; TİA=233.4 m<sup>2</sup>, Yençok=4 kat, 12 nolu parsel için TİA= 252.6 m<sup>2</sup> Yençok=4 kat olarak tek tek belirlenmiştir.2 ve 3 numaralı parseller E=0.60 Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 1254 ada 1, 11 ve 12 nolu parseller için ayrı ayrı belirtilen yapılaşma koşulları planlama alanındaki diğer parseller ile tevhit edilerek E=0.60 Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir.

1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parseller birleştirilirken herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamakta olup yapı oturma alanı, yapı yaklaşma mesafeleriyle belirlenmiştir.

Öneri plan değişikliğine aşağıda belirtilen plan notu eklenmiştir.

### Plan Notu:

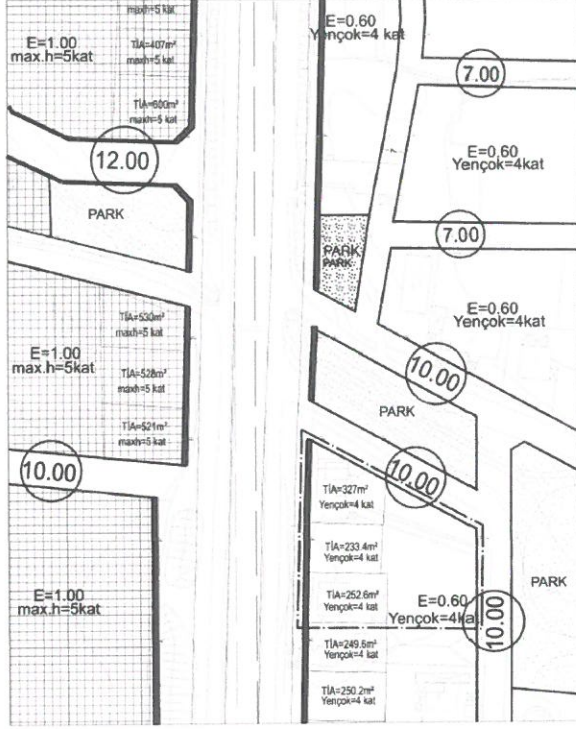
1. Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı vekullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..." hükmüne uyulacaktır.
2. Planlama alanında konut yapılacaktır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE/MEVKİ:BAHÇEYAKA  
ADA/PARSEL NO:1254 ADA 1, 2, 3, 11 VE 12 PARSELLER  
PAFTA NO: N25-d-23-d-1-a

MEVCUT PLAN



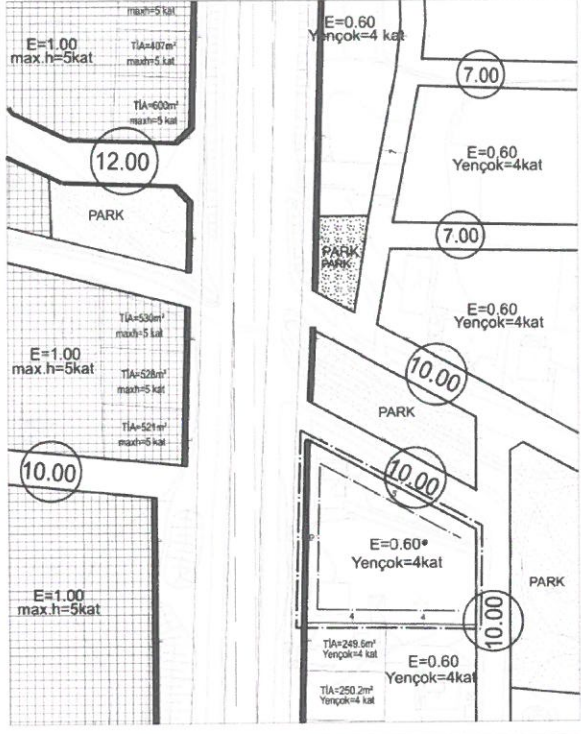
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU:  
1) Belediye Başkanlığına sunulan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planında, 2. maddesindeki "Aynı yapı türünü ve katlarını barındıran bütün parsellerin birleştirilerek tek bir parsel olarak değerlendirilmesi" hükmüyle, bahçe meydanı, bahçe alanı, bahçe alanı ve bahçe alanı olarak değerlendirilmesi ve bahçe alanı olarak değerlendirilmesi için bir değişiklik önerilmektedir.  
2) Planın uygulanması halinde yapılacak değişiklikler, ilgili mevzuat hükümlerine göre olacaktır.

ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİ PLAN  
YAPIL YAKLAŞMA SİNERJİ E=0.60 Yençok=4kat KONUT ALANI



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

Fatma KÜBRA BATU  
Şehir Plancısı  
Oda Sicil No: 7496



Mehmet GÜL  
A Grubu Şehir Plancısı  
Dip. No: 6814  
Oda Sic. No: 995





**T.C.**  
**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Planlama Şube Müdürlüğü

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Döşemealtı Belediyesi  
**Mahalle** : Bahçeyaka Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parseller  
**Ölçek** : 1/1000 UİP Değişiklik

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.07.2023 tarihli ve 159 sayılı kararı ile uygun bulunan Bahçeyaka Mahallesi 1254 ada 1, 2, 3, 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E:0,60, Yençok:4 kat yapılaşma koşulları verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.05.2023 tarihli toplantısında gündemin 87. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

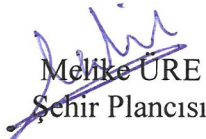
Söz konusu parseller yürürlükte bulunan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Yerleşik Alan", 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Meskun Konut Alanları" ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "OrtaYoğunluklu Meskun Konut Alanı" E:0.60 olarak planlıdır.

Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında söz konusu parseller Konut alanı planlı olup, 1254 ada 1 parsel TİA=327 m<sup>2</sup> Yençok=4 kat, 1254 ada 2 parsel E:0.60 Yençok=4 kat, 1254 ada 3 parsel E:0.60 Yençok=4 kat, 1254 ada 11 parsel TİA=252.6 m<sup>2</sup> Yençok=4 kat, 1254 ada 12 parsel TİA=233.4 m<sup>2</sup> Yençok=4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan değişikliği ile parsellerin tevhit edilmek istendiği belirtilerek fonksiyon değiştirilmeden E:0.60 Yençok:4 kat yapılaşma koşulları önerilmiştir. Ayrıca aşağıdaki 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.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 16.10.2023

  
Melike ÜRE  
Şehir Plancısı

  
Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.