



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



92

Sayı : E-90852262-105.03-253781
Konu : Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mah. 472 P. 1/1000 Uipd.

07.03.2023

BAŞKANLIK MAKAMINA

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.02.2023 tarihli ve 49 nolu kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi 472 parsel numaralı taşınmazın köy yerleşik alanı sınırları içerisinde kalan kısmının Konut Alanı ve Park Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Menekşe ALKAN
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: -İlçe Meclis kararı -1/1000 ölçekli UİP, -Plan Açıklama Raporu –Kurum Görüşleri.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: t f 6CpZ-2bk5po-u2j+Ym-m8aRM0- / zMkfJWg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-beledive-ebys>


Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Melike ÜRE
Şehir Plancısı
Telefon No:



97

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	Birleşim 2.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/02/2023 -14:00
		Karar No 49

KARARIN ÖZÜ: Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi 472 no' lu parselin bir kısmının(7700 m²) Park ve 2 katlı, ayırık nizam, 0.20/0.40 inşaat alanı oranlarına sahip **Konut** alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 19. Maddesinde yer alan; Döşemealtı İlçesi, Çıplaklı Mahallesi 472 no'lu parselin bir kısmının (7700 m²) Park ve 2 katlı, ayırık nizam,0.20/0.40 inşaat alanı oranlarına sahip Konut alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı 'na esasen oluşturulan 26.01.2023 tarih ve 08 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağının 5393 sayılı Kanun kapsamında Meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda; Gereğini arz ederim. " ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün 27.01.2023 tarihli 46073 sayılı yazısı ve Eki;

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi 472 no' lu parselin bir kısmının(7700 m²) Park ve 2 katlı, ayırık nizam, 0.20/0.40 inşaat alanı oranlarına sahip **Konut** alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı Komisyonumuzca incelenmiş olup Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.11.2022 tarih ve 979 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı ile uyumlu olması sebebi ile uygun bulunarak Meclisin takdirine sunulmuştur.26/01/2023-8

Ahmet KÜÇÜKTEKİN
İmar Komisyonu Başk.
İmza

Süleyman GÜÇLÜ
Üye
İmza

Bekir EKER Şevket ÖZKAN
Üye Üye
İmza İmza

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

Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi 472 no' lu parselin bir kısmının(7700 m²) Park ve 2 katlı, ayırık nizam, 0.20/0.40 inşaat alanı oranlarına sahip Konut alanı olarak planlanması ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı'nın kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

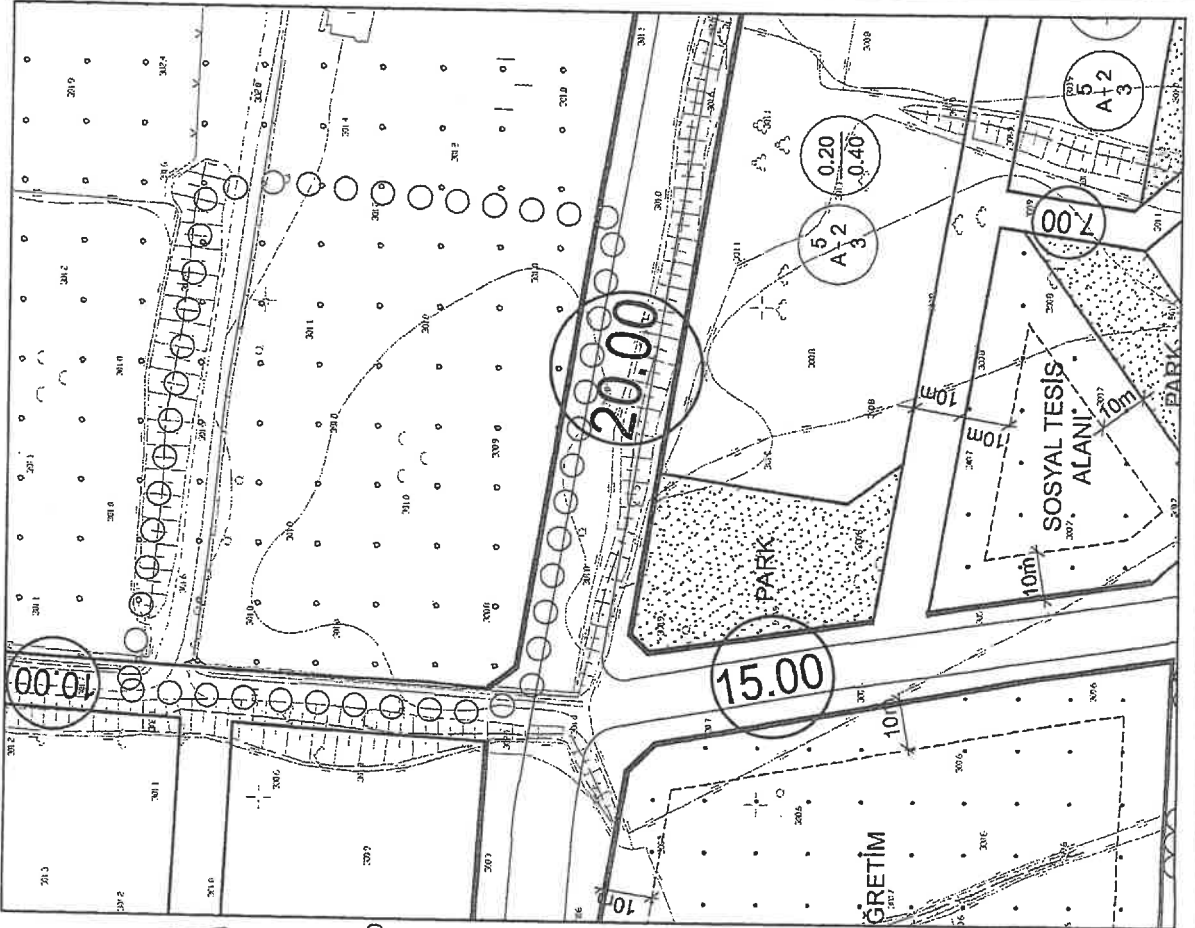



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO :N25D23B3A
ADA NO :472

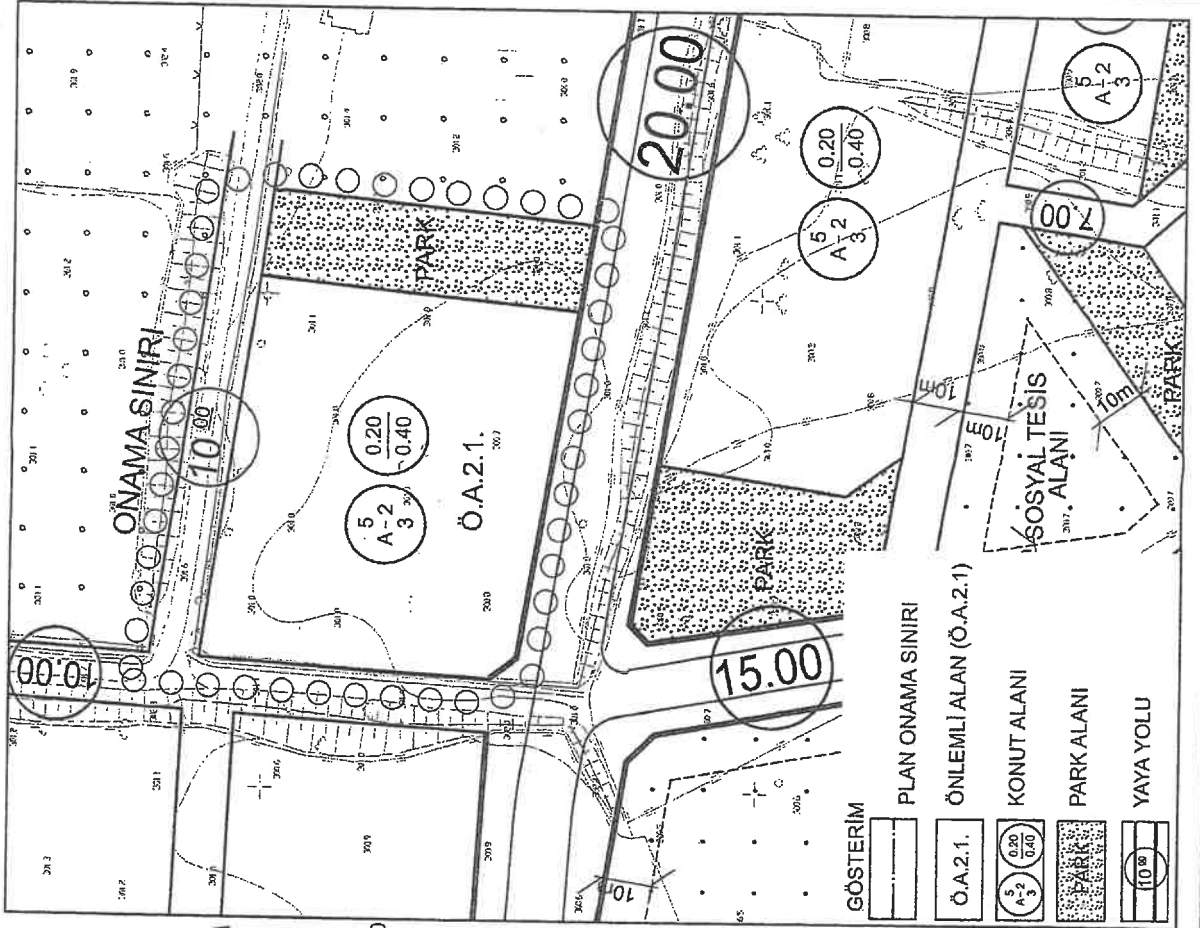
ALANI :12.636,00 m²

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN ONAMA SINIRI

Ö.A.2.1.

KONUT ALANI

PARK ALANI

YAYA YOLU

SOSYAL TESİS ALANI

Ö.A.2.1.

KONUT ALANI

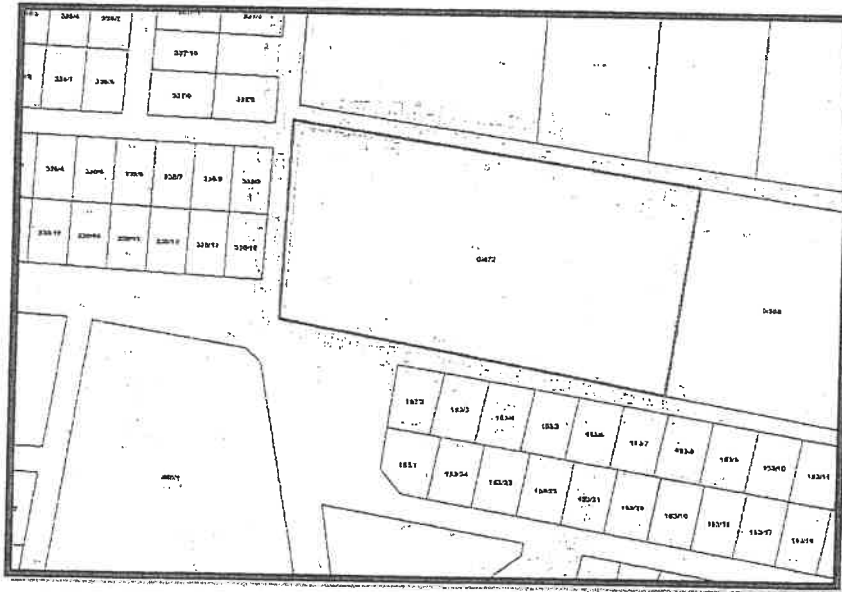
PARK ALANI

YAYA YOLU

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ ÇIPLAKLI MAHALLESİ
472 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel Antalya İli Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde N25D23B3A nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında konumlandırılmıştır. Söz konusu parsel Çıplaklı köy yerleşik alanı güneyinde yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ HALİHAZIR KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresine ilişkin düşük yoğunluklu Konut ve Donatı Alanı olarak planlı ve imar uygulaması tamamlanmış alanlar bulunmaktadır. Yapılaşma kısmi olarak başlamış, yapı adaları genel itibari ile boş durumdadır. Planlama konusu 472 parsel ise imar planı ve imar uygulaması yapılmış yapı adalarına komşu konumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu parselin onaylı köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan 7700 m²'lik kısmının; Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2022 tarih ve 979 sayılı kararı ile onaylanan İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri doğrultusunda bölge yapılaşma koşullarına uygun olarak konut alanı amaçlı ilave uygulama imar planı yapılması amaçlanmaktadır.

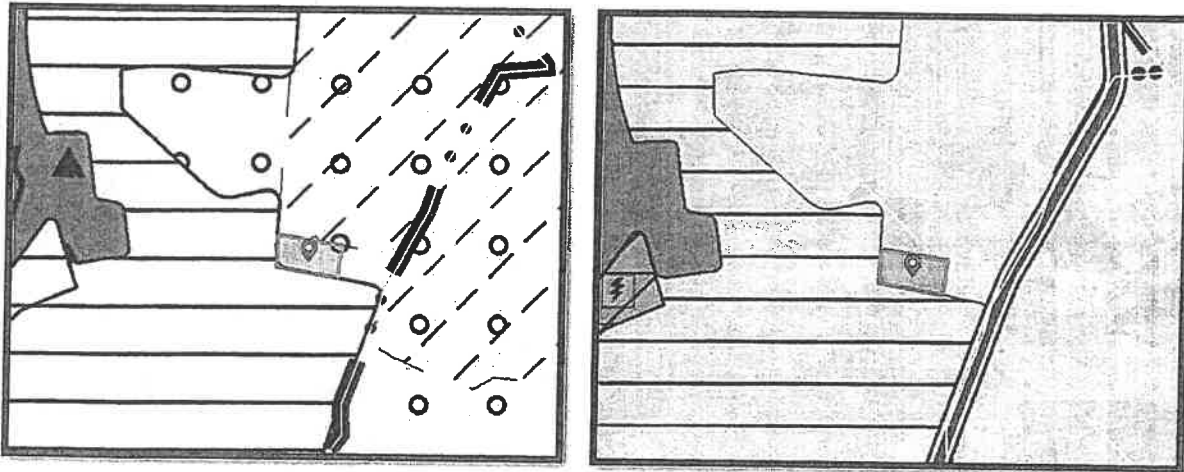
4. PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu parsel Döşemealtı İlçesi Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde konumlu ve 12636 m² alan sahiptir. Söz konusu parselin 7700 m²'lik kısmı ise Çıplaklı Köy Yerleşik Alan Sınırı içerisinde yer almaktadır.



Planlama Konusu Parselin Köy Yerleşik Alan Sınırına Göre Konumu

Planlama konusu parsel 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tarım Alanı olarak planlanmıştır.



Planlama Konusu Parselin 1/100.000 ÇDP ve 1/25000 Nazım İmar Planı

Söz konusu parsel ile ilişkin olarak 1/100.000 ÇDP plan hükümleri 4.9.Kırsal Yerleşme Alanları başlığı altında ;

" 4.9 Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan mezzaraları kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili Yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve bu

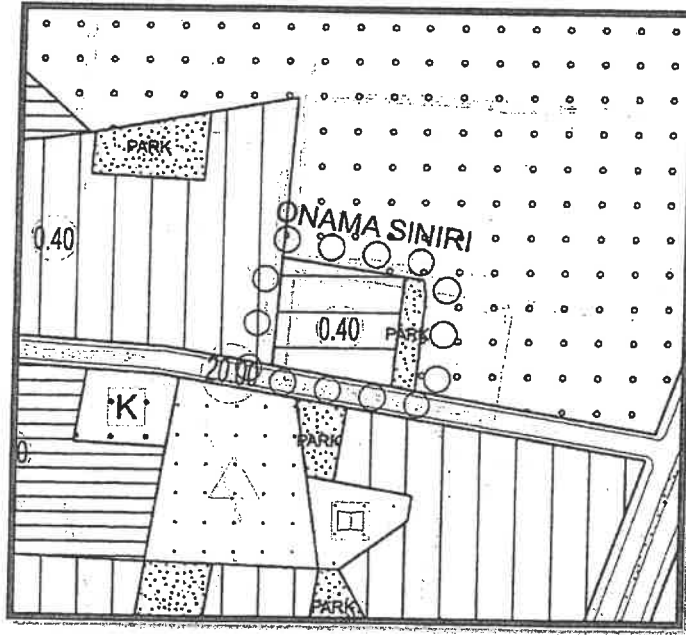
planda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlar, 442 sayılı Köy Kanunu uyarınca belirlenmiş/belirlenecek olan alanlar ile 3194 sayılı Kanun'un 8. Maddesi'nin (ğ) bendi kapsamına giren kırsal kimlik taşıyan alanlar da bu kapsamdadır. Kırsal kimlik taşımakla birlikte 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca mahalle statüsü kazanan alanlar da bu kapsamdadır." Olarak tanımlanmakta ve Kırsal Yerleşim Alanı statüsünde sayılmaktadır

Söz konusu parsel köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalması sebebi ile Merkez 6 İlçe 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri'nde ise yine 4.6.11. Alt Ölçekli İmar Planı Bulunmayan Kırsal Yerleşme Alanlarında Yapılaşma Koşulları hükmüne tabidir. Bu hüküm kapsamında;

" 4.6.11.1.İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA KÖY YERLEŞİK ALANI SINIR TESPİTİ YAPILMIŞ VE ONAYLANMIŞ MAHALLERDE (MÜLGA KÖY) UYGULANACAK KOŞULLARDIR.

4.6.11.6.KONUT VE TİCARET YAPILARI İÇİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ŞÖYLEDİR; EN FAZLA EMSAL=0.40, EN FAZLA KAT ADEDİ=2 KAT" olarak tanımlanmaktadır.

Belirtilen üst ölçek plan hükümleri kapsamında söz konusu parselin köy yerleşik alan sınırları içerisinde kalan 7700m²'lik kısmına ilişkin Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.11.2022 tarih ve 979 sayılı kararı ile onaylanan İlave 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Söz konusu planda parselin 7700m²'lik kısmı Konut Alanı, Park ve Yol Alanı olarak Planlanmıştır.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı

Söz konusu parselle ilişkin olarak imar planına esas alınan kurum görüşlerinde;

- DSİ 13. Bölge Müdürlüğü'nün 22.07.2022 tarih ve 2502020 sayılı yazısında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.07.2022 tarih ve 4195521 sayılı yazısında ilgili üst ölçek imar planları, ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında hazırlanması gerektiği,
- Antalya Orman Bölge Müdürlüğü'nün 04.08.2022 tarih ve 5174077 sayılı yazısında sakınca bulunmadığı,
- Karayolları 13. Bölge Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve 865014 sayılı yazısında sakınca bulunmadığı,
- Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 2707307 sayılı yazısında sakınca bulunmadığı,
- ASAT Genel Müdürlüğü'nün 28.07.2022 tarih ve 78683 sayılı yazısında belirtilen su koruma alanı hükümleri ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulması kaydı ile sakınca bulunmadığı,
- Antalya İl Sağlık Müdürlüğü'nün 30.06.2022 tarih ve 769 sayılı yazısında herhangi bir yatırım ve proje kapsamında bulunmadığı,

- AFAD İl Müdürlüğü'nün 337212 sayılı yazısında herhangi bir sakınca bulunmadığı,
- Akdeniz Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ilgili parsel ile ilişkin görüşünce sakınca bulunmadığı,
- TEİAŞ 19.Bölge Müdürlüğü'nün 1312246 sayılı yazısında parselde herhangi bir tesis bulunmadığı,
- BOTAŞ'ın 28.06.2022 tarih ve 23547 sayılı yazısında herhangi bir boru hattı ve tesisin bulunmadığı,
- EÜAŞ İşletme Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve 607990 herhangi bir ilişki bulunmamaktadır,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'nün 02.09.2022 tarihli onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nda "Önlemler Alan Ö.A.2.4." olarak belirtilmiştir.

denilmektedir.

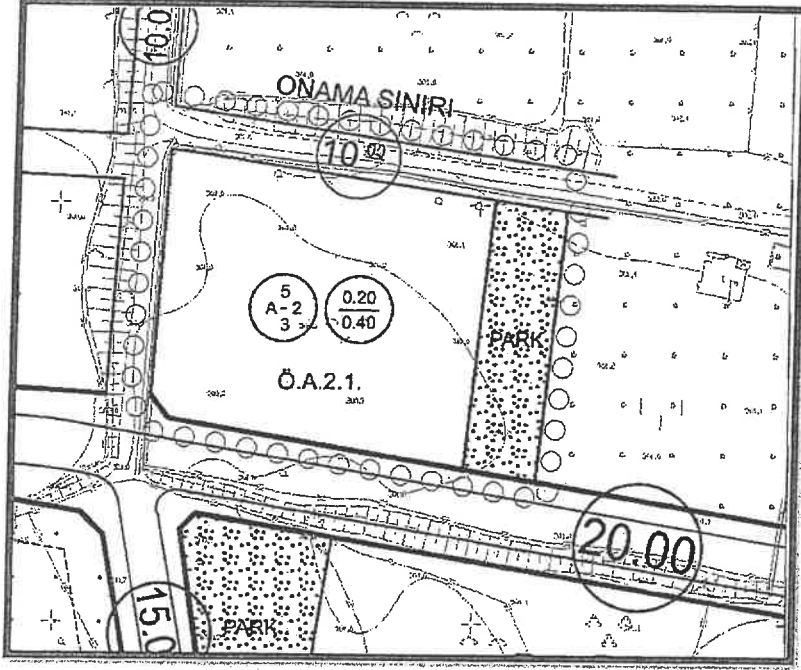
Parcele ilişkin ilgili kurum görüşleri kapsamında köy yerleşik alan sınırı içerisinde kalan 7700 m²'lik kısma ilişkin olarak hazırlanan konut amaçlı ilave nazım imar planında 5000m²'lik Konut Alanı, 1140m²'lik kısmı Park, 1560m²'lik kısmı ise Yol Alanı olarak planlanmıştır. Öngörülen 5000 m²'lik konut alanda bölge emsali ve üst ölçekli imar planı notları kapsamında emsal 0.40 olarak belirlenmiştir. Belirlenen emsal dahilinde 2000 m² (5000*0.40) inşaat alanı oluşmaktadır. TÜİK veri kapsamında Antalya için kişi başına düşen inşaat alanı 35 kişi/m² olarak hesaplanmış ve planlama alanında yaşayacak nüfus (2000m² /35 kişi-m²=57kişi) 57 kişi olarak öngörülmektedir. Söz konusu ek nüfusa ilişkin olarak 1140 m² Park (kişi başına 20m²) alanı olarak belirlenmiştir. Söz konusu işlemler neticesinde zaiyat oranı %35 olarak, bölge imar uygulaması zaiyat oranı ile uyumlu olarak belirlenmiştir.

Planlama konusu parsel ile ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Antalya İl Müdürlüğü'nün 02.09.2022 tarihli onaylı İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu'nda "Önlemler Alan Ö.A.2.4." olarak belirtilmiştir. Söz konusu alanda zemin tipi karstik boşluklu yapıdadır. Yapılacak yapılaşmaya ilişkin olarak temel tipi, temel derinliği ve temellerin oturacağı seviyelerin ayrıntılı irdelenmesi gerekli alanlardan olduğu belirtilmektedir.

5.PLAN HÜKÜMLERİ

1. BU PLAN, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ VE MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTEKİ ANTALYA-İSPARTA-BURDUR 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI VE AKSU-DÖŞEMEALTI-KEPEZ-KONYAALTI-MURATPAŞA-SERİK 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİ'NİN 14.11.2022 TARİH VE 979 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN İLAVE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 02.09.2022 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
6. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, ANTALYA DURALILER İÇME SUYU KUYULARI KORUMA ALANI, YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SU HAVZALARI KORUMA VE KONTROL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK VE TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
8. DSİ 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 22.07.2022 TARİH VE 2502020 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
9. ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 04.08.2022 TARİH VE 5174077 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
10. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 27.07.2022 TARİH VE 4195521 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
11. KARAYOLLARI 13. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.06.2022 TARİH VE 865014 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
12. ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 2707307 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
13. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.06.2022 TARİH VE 769 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.

14. ASAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 28.07.2022 TARİH VE 78683 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
15. AKEDAŞ'IN İLĞİ YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
16. EÜAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 29.06.2022 TARİH VE 607990 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
17. AFAD MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 337212 37663 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. TEİAŞ 19. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 1312246 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
18. BOTAŞ'IN 28.06.2022 TARİH VE 23547 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.



Öneri 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı ekte sunulmaktadır.

ANTALYA PLANLAMA VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ŞİRKETİ
174
14
Ali Can DAL
Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Dip. No: 2812913 Orda Sic. No: 5948

Mustafa ÇOK
Mustafa ÇOK
Şehir Plancısı (E Grubu)
Yet.S.No:0727 / D.No:1865

İLİ	ANTALYA
İLÇE	DÖŞEMEALTI
BELDE	-
KÖY/MAH	ÇIPLAKLI MAHALLESİ
MEVKİİ	-
PAFTA	N25-D-23-B-3-A, N25-D-23-B-3-B
ADA/PARSEL	472 PARSEL
ALAN	1.27 Ha
PLAN/RAPOR TÜRÜ- ÖLÇEĞİ	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

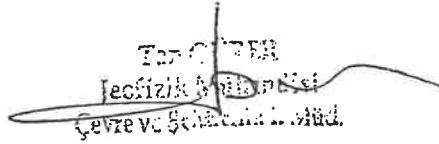
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

Metek AKAR
Jeoloji Mühendisi

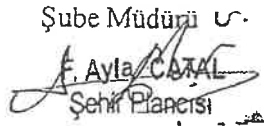


Tarık ÇİFTÇİ
Jeofizik Mühendisi
Çevre ve Şehircilik İl Müd.



Şube Müdürü

F. Ayta ÇATAL
Şehir Plancısı



28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

İl Müdürü Adına
Ceyhan GÖRENKİSİ
İl Müdür Yardımcısı

