



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:14.09.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Döşemealtı Belediyesinin 07.09.2022 tarih ve 36970 sayılı yazısı ekinde iletilen teklifin uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

RET

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Ret

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

~~Toplantıya Katılmadı.~~

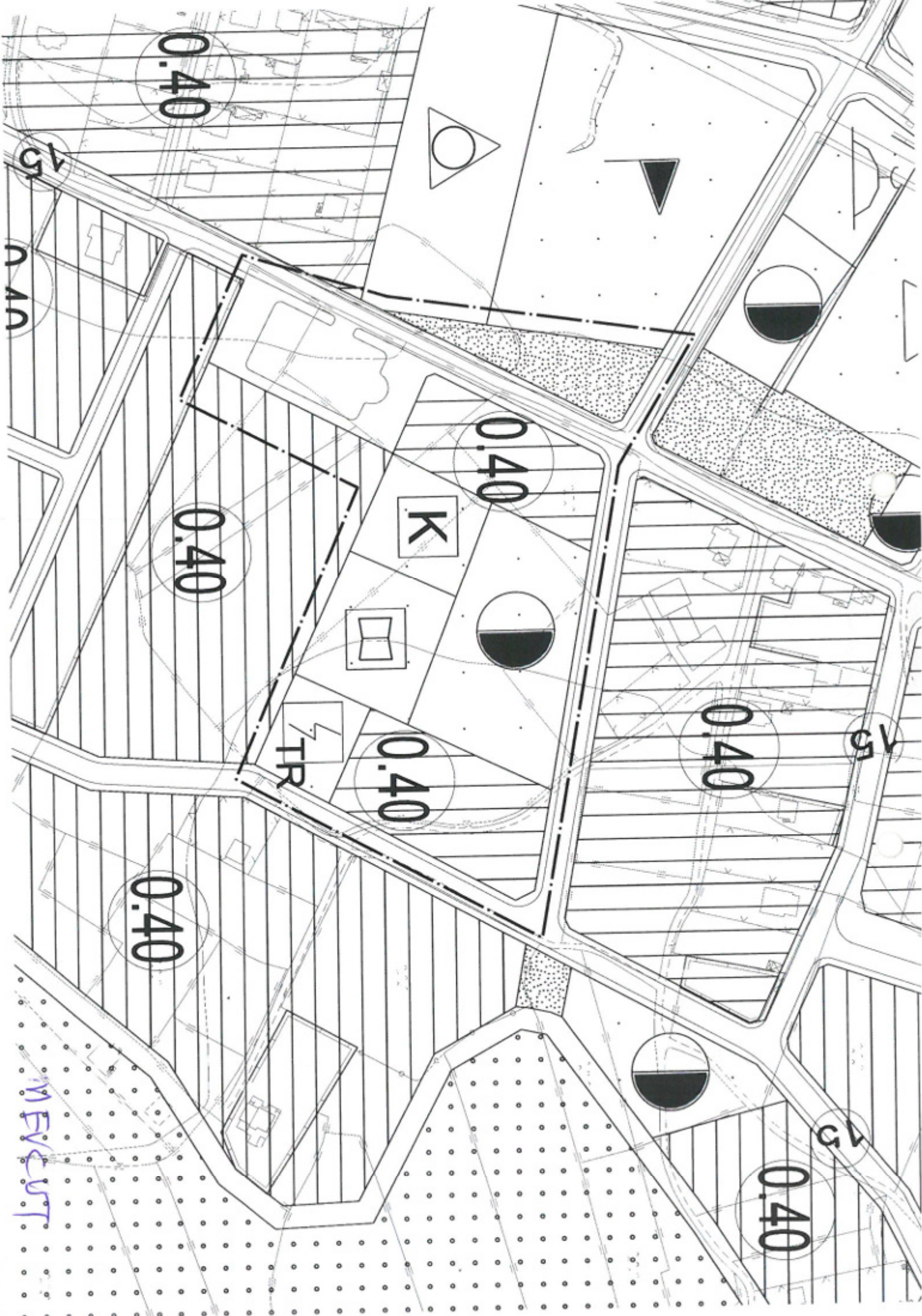
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



0.40

0.40

0.40

0.40

0.40

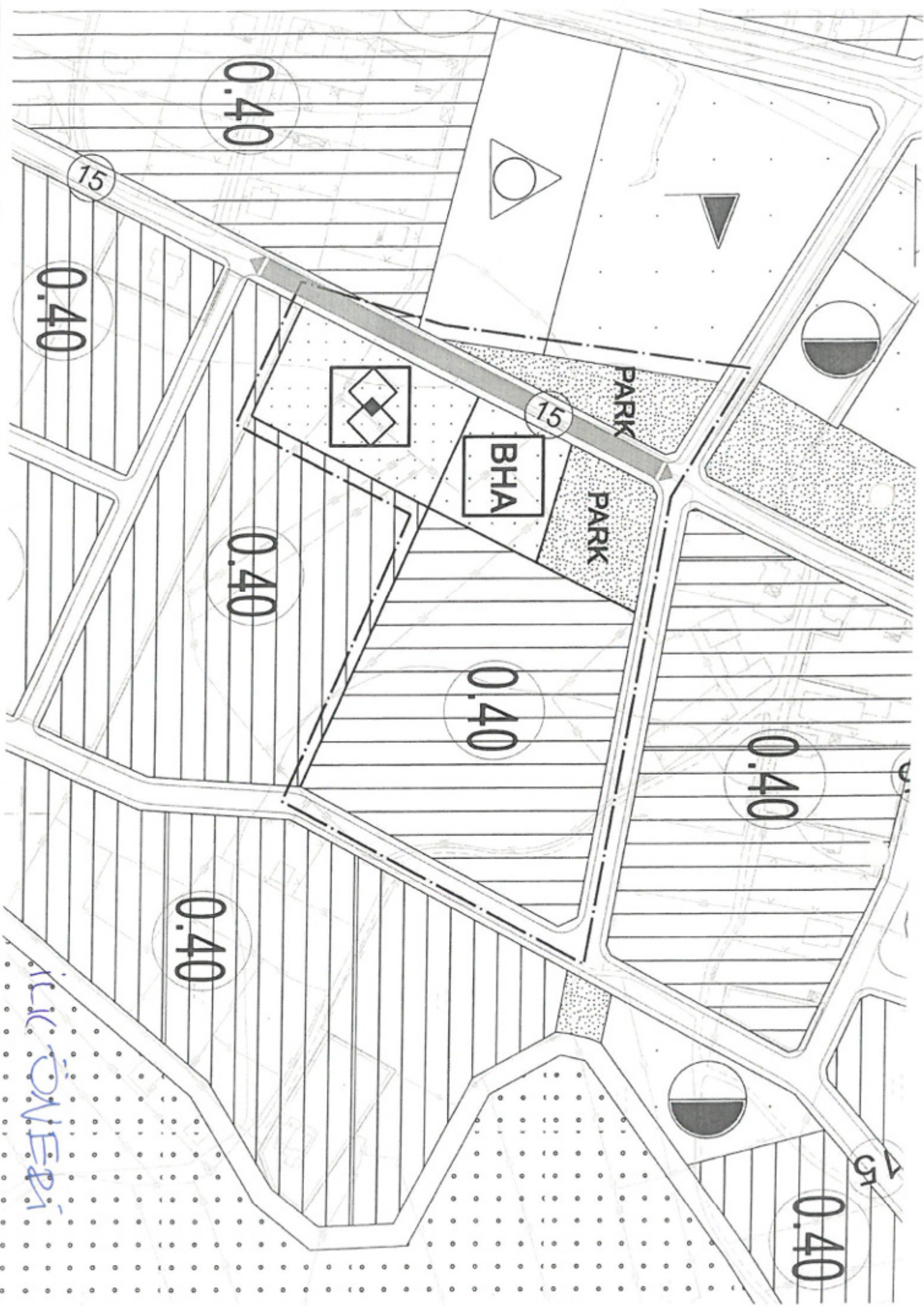
0.40

0.40

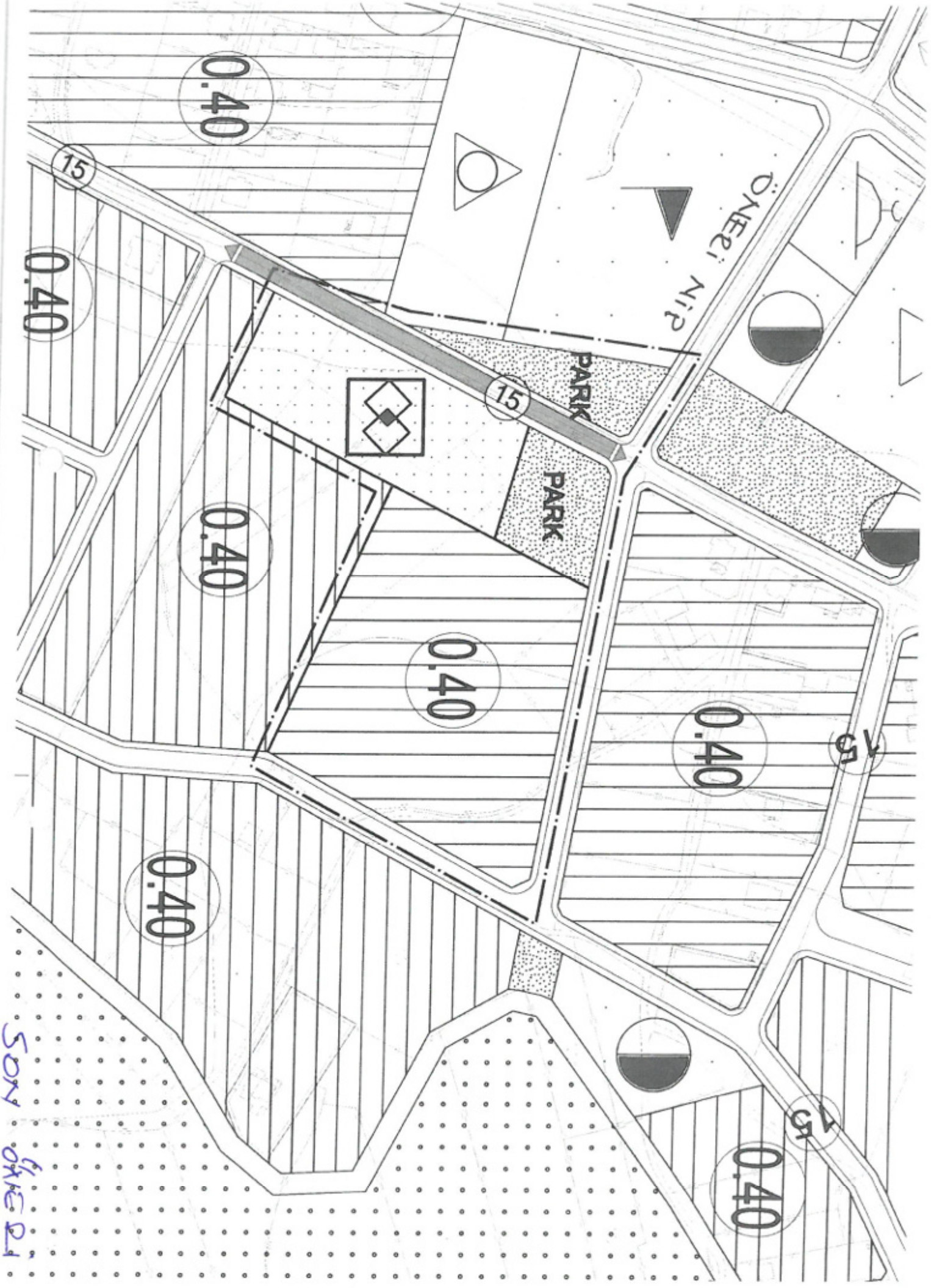
K

TR

MEVCUT



KLİK ÖNERİ



SON ÖNERİ

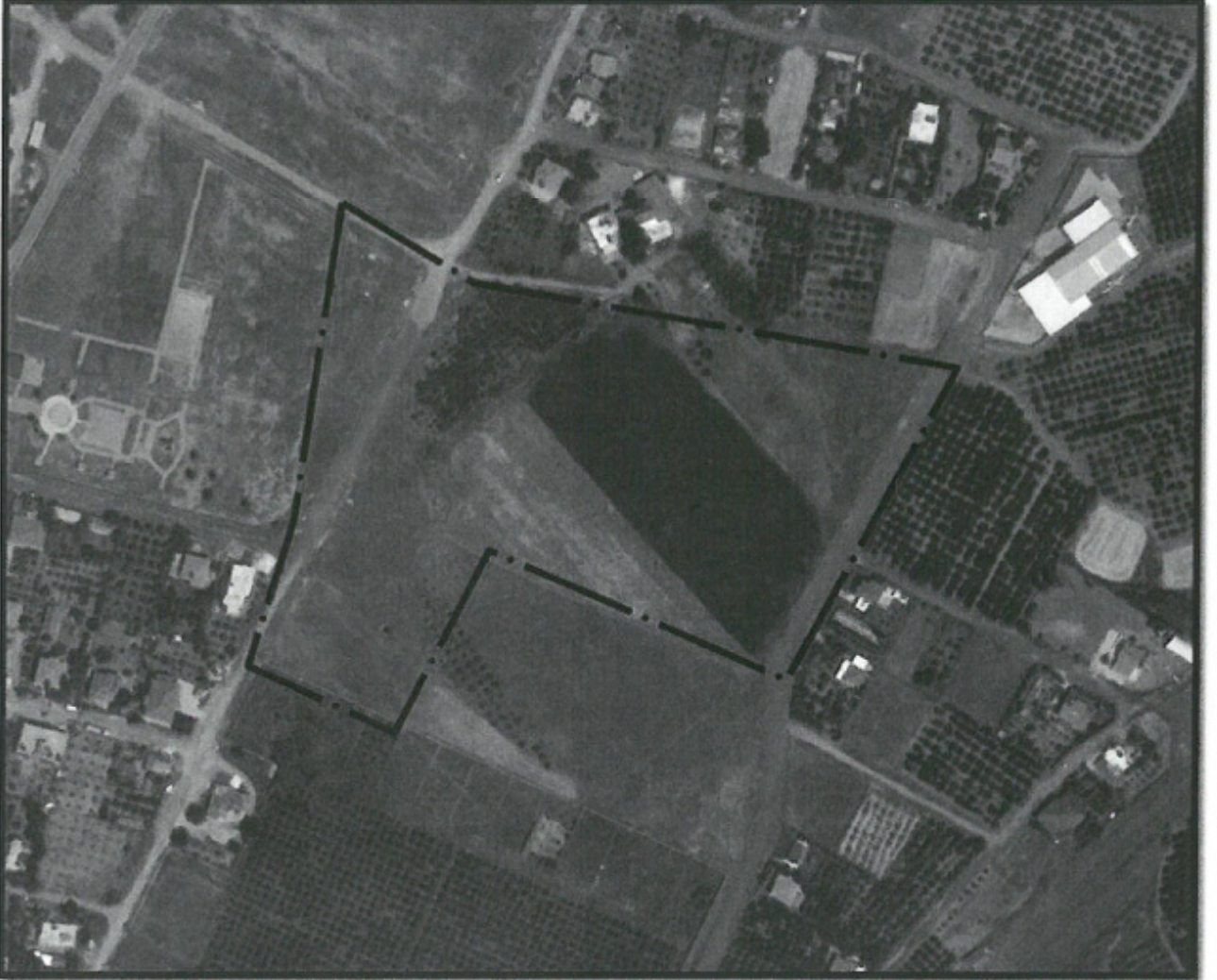


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ AYANLAR MAHALLESİ 8574 ADA 1 NO' LU PARSEL VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN ALANDA HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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 Kentsel Tasarım 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 ilk etapu olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır(şekil-6).

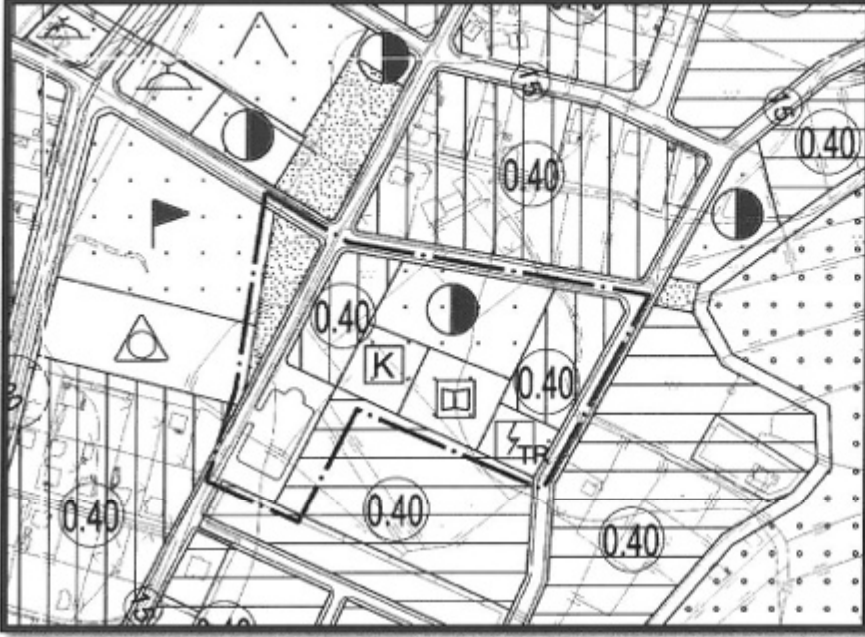
c) Mevcut Plan Kararları:



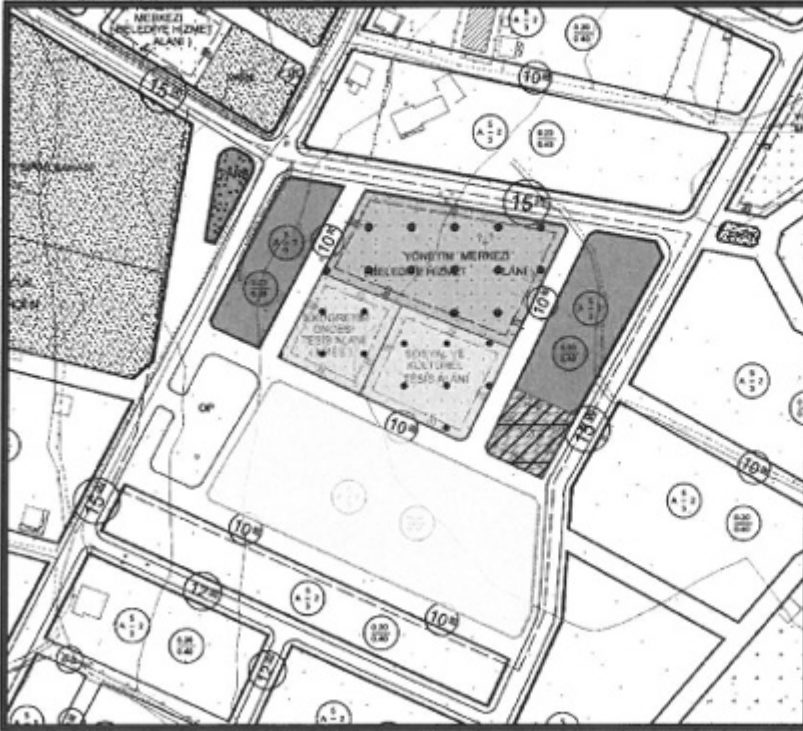
Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Görseli



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Görseli

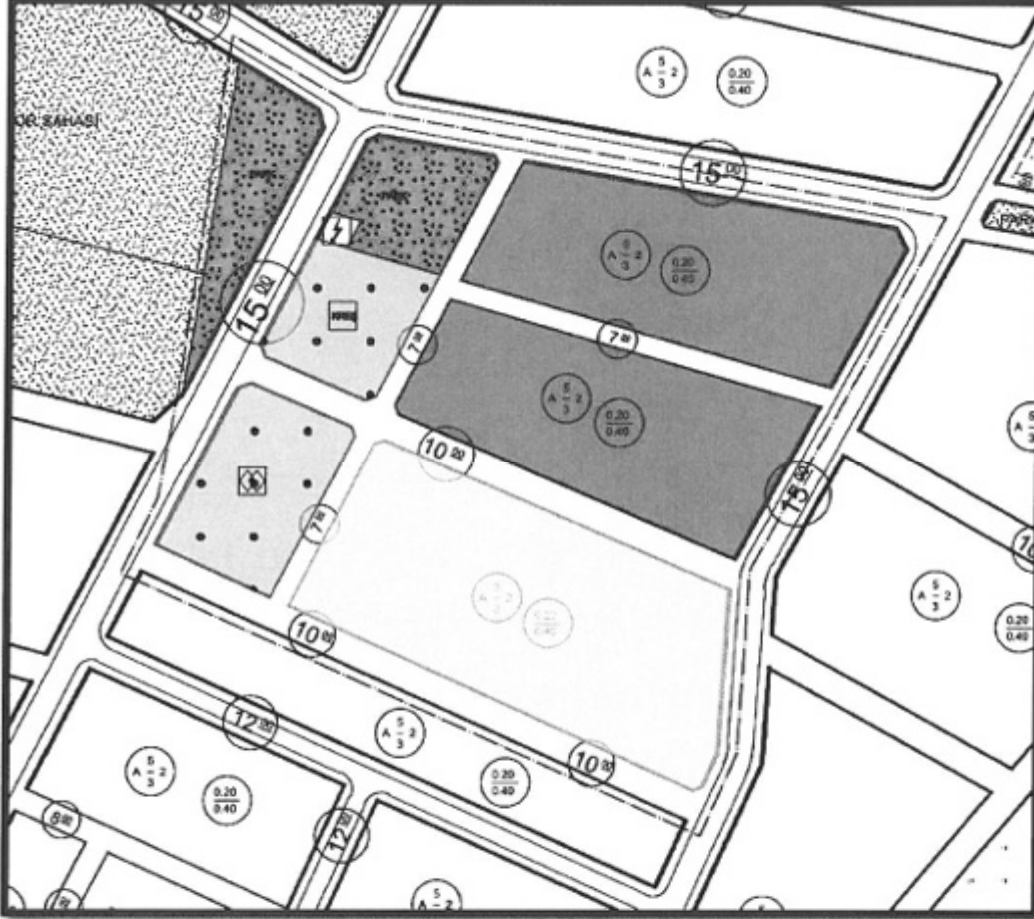


Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



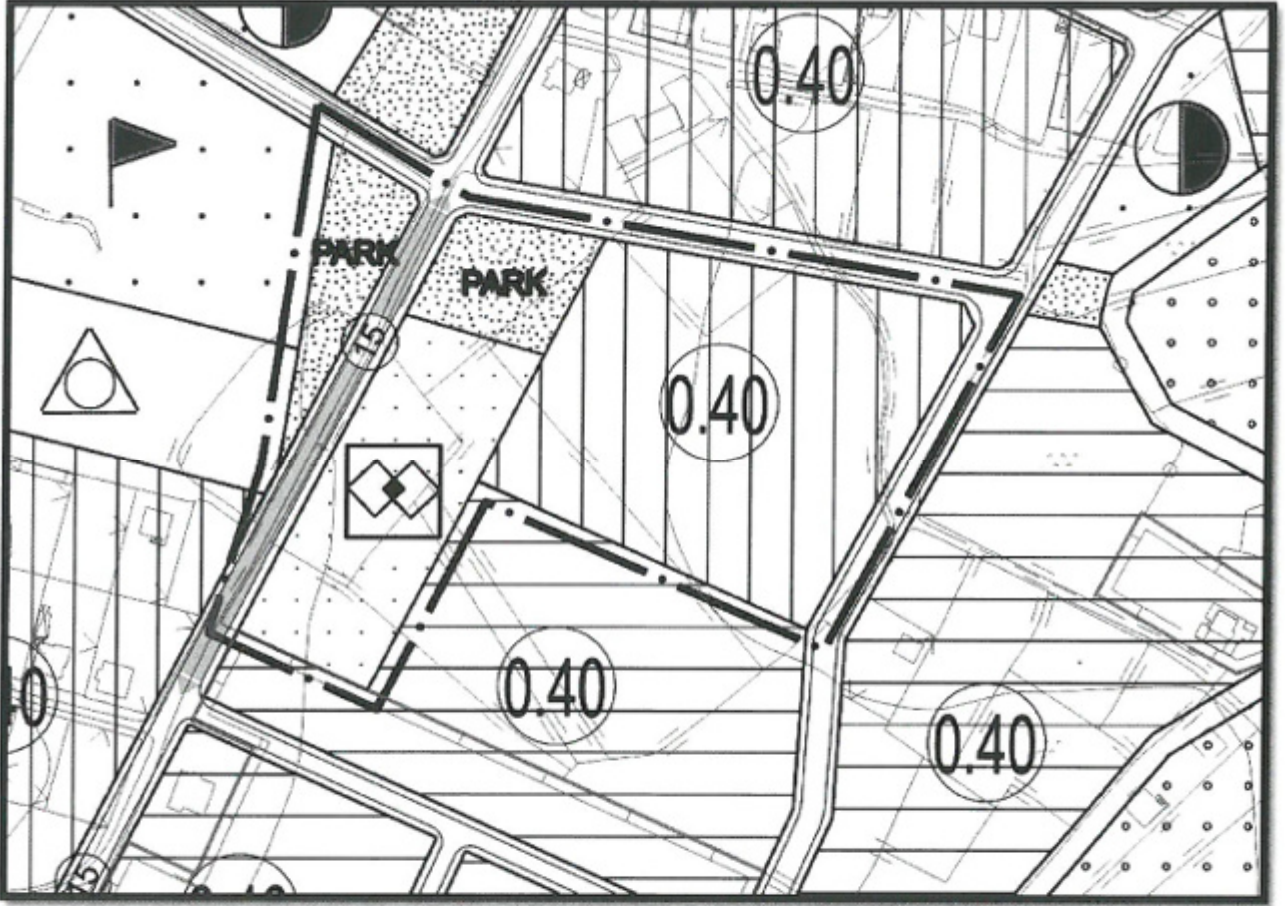
Şekil 6: Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli.

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

Tablo: Taslak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bazında plan kararı değerlerindeki değişim miktarları



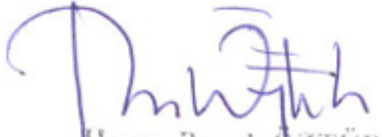
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Şekil 6: Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Görşeli.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile genel toplamda 8214 m² konut alanı artışı olmuştur. Bu konut alanı artışının oluşturacağı ek nüfus yaklaşık 94 kişidir. Bu da 940 m² yeşil alan gerekliliği ortaya çıkarmaktadır. Hazırlanan imar planı değişikliği ile ek olarak 3560 m² park ve yeşil alan sağlanmaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.


Hasan Burak ÖZTÜRK
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI (ODTÜ)
Dip.No:28836 - 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 : 1/5000

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Ayanlar Mahallesi 8574 ada 1 parsel ile Çığlık Mahallesi 112 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan alanda imar uygulaması yapılabilmesi amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 90. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanları" olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu 1/5000 ölçekli Nazım 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 zaiyat oranı yüksek çıkmaktadır. Zaiyat oranını düşürmek için donatı alanlarında düzenleme yapılmış belediye hizmet alanı kaldırılmış kreş, sosyal tesis alanı korunmuştur. Artan konut alanından dolayı gelen nüfus için park alanı ilavesi yapılmıştır. Trafo Alanı kaldırılmış olup AKEDAŞ görüşü alınmıştır.

Ancak Döşemealtı Belediyesinin 07.09.2022 tarih ve 36970 sayılı yazı ile yeni teklife bulunulmuş olup ilk teklifteki Konut Alanında değişme olmamış ancak Belediye Hizmet Alanı Sosyal Tesis Alanına dönüştürülmüştür.

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

KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT(m ²)	ÖNERİ(m ²)	DEĞİŞİM(m ²)
MESKUN KONUT	6351	15443	+9092
GELİŞME KONUT	11820	10941	-879
KREŞ	2287	2296	+9
SOSYAL TESİSİ ALANI	3168	3201	+33
BELEDİYE HİZMET ALANI	6139	-	-6139
TRAFO	1280	128	-1152
PARK ALANI	694	4249	+3555
OTOPARK ve YOL	17779	17509	-270
TOPLAM	49518	49518	0

Toplam Konut Alanı: 26384 m²
26384 x 0.40 = 10553 m² net inşaat alanı
10553 / 35 = 301 kişi
301 x 10 = 3010 m² minimum gerekli yeşil alan

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 13.09.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.