




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:20.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 146. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 206 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla A-3 0.20/0.60 yapılaşma koşulu verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 206 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla A-3 0.20/0.60 yapılaşma koşulu 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 ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GONCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	Birleşim 10.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 04/10/2022- 14:00
		Karar No 206

KARARIN ÖZÜ: Altinkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-Planlı Alanlar 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.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 9. maddesinde yer alan; Altinkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim. " ifadeli Kentsel Tasarım Müdürlüğü 'nün 29.09.2022 tarih ve 38316 sayılı yazısı okundu.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Altinkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-Planlı Alanlar 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.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.28.09.2022-48

Ahmet KÜÇÜKTEKİN	Süleyman GÜÇLÜ	Bekir EKER	Şevket ÖZKAN
İmar Komisyonu Başk.	Üye	Üye	Üye
İmza	İmza	İmza	İmza

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

Altinkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3, 0.20/0.60 yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-Planlı Alanlar 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.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır." hükmüne uyulacaktır plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

ANTALYA İLİ, DÖŞEMEALTI İLÇESİ, ALTINKALE MAHALLESİ

1/1000 ÖlÇEKLi UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO: N-25-D-23-C-1-C ADA/PARSEL NO: 713 ADA 1-2 PARSELLER

PLAN HÖKÜMÜ

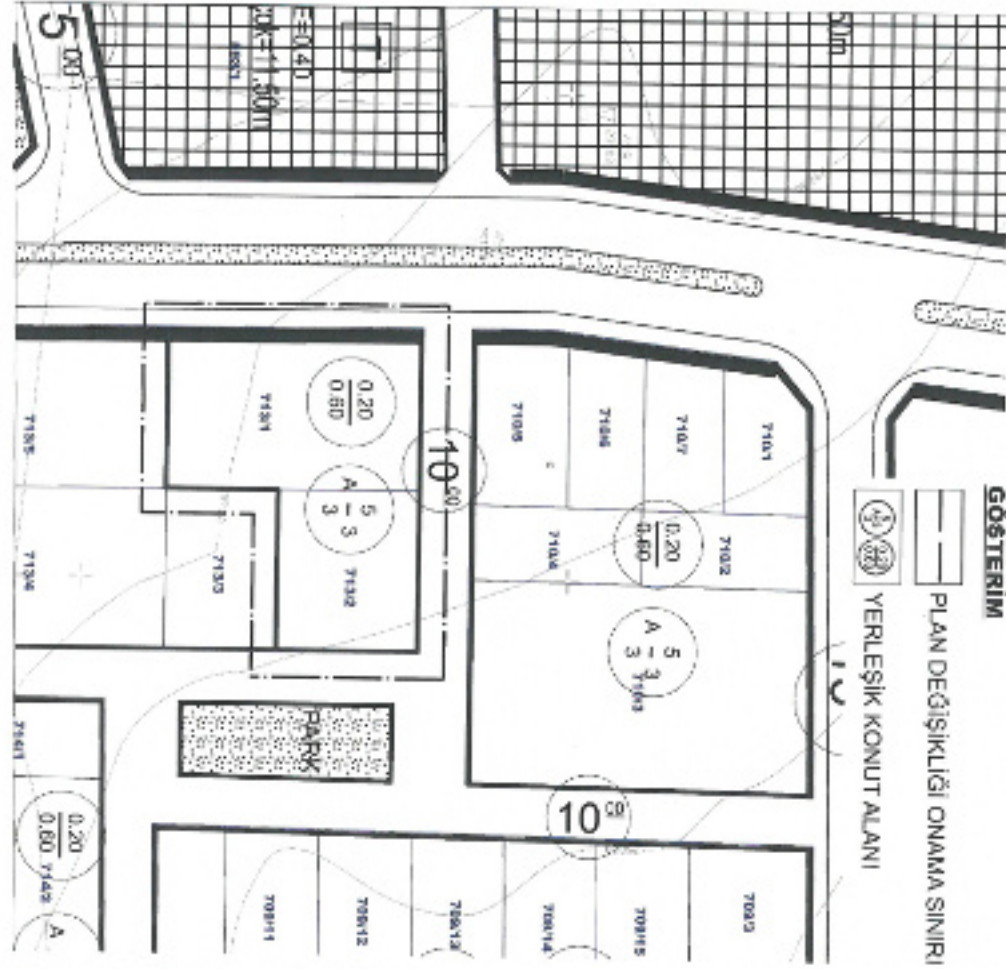
1. Plan alanlar üzerindeki alan 2. Maddesi ile gösterilen yerlere "Seyir ve dinlenme alanları" olarak kullanılacaktır. Bu alanların kullanımına ilişkin diğer şartlar ise ilgili mevzuatla belirlenir.
2. Herhangi bir alanın kullanılması için "İnşaat ve Ticaret Bakanlığı"na başvurulmalıdır.

ÖLÇEK:1/1000

MEVCUT PLAN**GÖSTERİM**

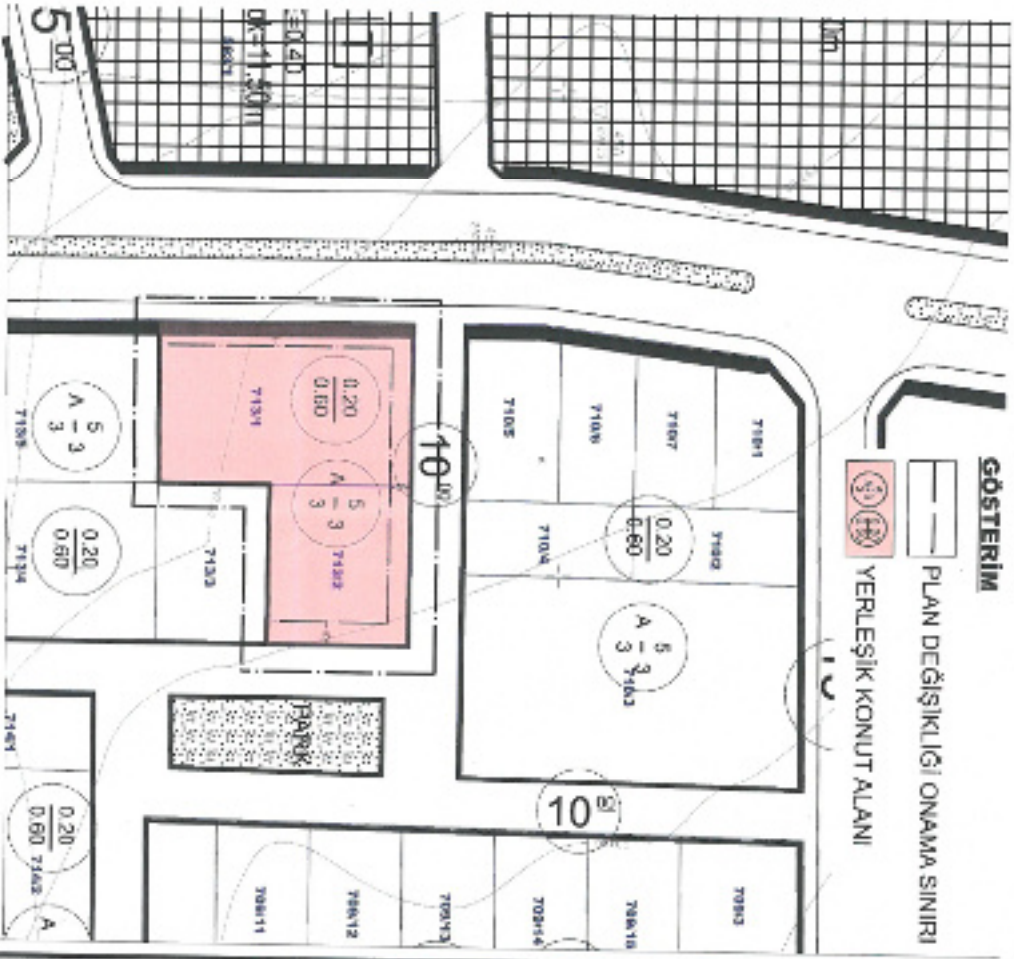
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YERLEŞİK KONUT ALANI

**ÖNERİ PLAN****GÖSTERİM**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YERLEŞİK KONUT ALANI





ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ ALTINKALE MAHALLESİ 713 ADA 1 VE 2 PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde, N-25-D-23-C-1-C nolu 1/1000 ölçekli imar paftasında yer almakta olup yaklaşık 2.725 m²'lik bir alanı kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Döşemealtı İlçesindeki Yeri



Şekil 1: Mahalle Sınırları ve Uydu Görüntüsü

Bugünkü Arazi Kullanımı ve Mülkiyet Durumu

Planlamaya konu parsel özel mülkiyettedir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 2: Arazi Kullanımı ve Mülkiyet

2- MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı; yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 0.60 emsalli "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlıdır. Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.60 yapılaşma koşullarına sahiptir. 30 metrelik yoldan cephe almaktadır ve çevresi konut alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlamanın amacı, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlı olan Altınkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır. Planlamaya konu parsellere ilişkin İmar Planlarında "Zemin Kat Ticaret" hakları plan paftalarında işli değildir ancak Plan Hükümlerinde 20 metre ve üzeri yollarda "İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret" kullanım hakkı verilmektedir. 713 ada 1 ve 2 parseller söz konusu bu hakkı kullanmayacaklardır. Bu sebeple 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.

4- PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 713 ada 1 ve 2 parseller "Yerleşik Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Bahse konu parsellerin tevhit edilmesi sonucu oluşacak yeni parselde "İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret" hakkı kullanılmayacak olup parselin tamamı konut alanı kullanımında olacaktır.

Mevcut İmar Planlarındaki yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış ve emsal artışı sağlanmamıştır. Mevcut planlardaki Ayrık Nizam, 3 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.60 yapılaşma koşulları aynen korunmuştur. Böylece yapılan plan değişikliği ile 713 ada 1 ve 2 nolu parsellerin tevhit edilmesi sağlanacaktır.



Şekil 4: Plan Değişiklik Önerisi

5- PLAN HÜKÜMLERİ

1-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7. Maddesi 9.bendinde yer alan "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." Hükümüne uyulacaktır.

2- Planlama alanında konut yapılacaktır.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Altinkale Mahallesi
Ada/Parsel : 713 ada 1 ve 2 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih ve 206 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altinkale Mahallesi 713 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla A-3 0.20/0.60 yapılaşma koşulu verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 146. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanları" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da "0.60 emsalli Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; söz konusu parseller ayrıık nizam 3 kat 0.20/0.60 emsalli Konut Alanı olarak planlanmıştır. Ancak 713 ada 1 parsel 30 metrelik taşıt yoluna cepheli olduğundan Döşemealtı Belediyesinin genel plan notlarında zeminde ticaret yapabilme hakkı bulunduğundan 1 ve 2 parselin tevhit edilebilmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanması gerekmektedir.

Ayrıca plan notu eklemesi de yapılmış olup plan notu;

"1-Planlı alanlar imar yönetmeliği 7. Madde 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.

2-Planlama alanında Konut yapılacaktır." şeklindedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.