



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.11.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi, 229 Ada 11 ve 12 parsellerin tevhid edilerek TİA=606m ² , Yençok=3 kat yapılaşma koşulları verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi, 229 Ada 11 ve 12 parsellerin tevhid edilerek TİA=606m ² , Yençok=3 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


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.

Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Mehmet ÖZKAYA	Birleşim 11.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/10/2024- 14:00
		Karar No 181

KARARIN ÖZÜ: Çıplaklı Mahallesi 229 ada 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA=606 m², Yençok=3 kat yapılaşma koşullarının verilmesi, "1-229 ada 11 ve 12 parseller tevhit edilebilir.

2-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.

3-20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisinde ki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5.maddesine göre 134,8 m²'yi geçemez. " plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde Yer Alan; "Çıplaklı Mahallesi 229 ada 11 ve 12 parsellerde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 26.09.2024 tarih ve 29 sayılı İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." İfadedi Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 86611 sayılı yazısı ve Eki;

İMAR KOMİSYON RAPORU

Çıplaklı Mahallesi 229 ada 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA=606 m², Yençok=3 kat yapılaşma koşullarının verilmesi, "1-229 ada 11 ve 12 parseller tevhit edilebilir.

2-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.

3-20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisinde ki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5.maddesine göre 134,8 m²'yi geçemez. " 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. 36/09/2024-29

Komisyon Başkanı
Mustafa KAYA
İmza

Komisyon Başkan V.
Süleyman TURSUN
İmza

Üye
Arif İNCE
İmza

Üye
Hüseyin TEKELİ
İmza


Üye
Tuğba ER
İmza

h

✓

✓

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Mehmet ÖZKAYA	<u>Birleşim</u> 11.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 01/10/2024- 14:00
		<u>Karar No</u> 181

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

Çıplaklı Mahallesi 229 ada 11 ve 12 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla $TIA=606 \text{ m}^2$,
Yençok=3 kat yapılaşma koşullarının verilmesi,

"1-229 ada 11 ve 12 parseller tevhit edilebilir.

2-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.

3-20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisinde ki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5.maddesine göre $134,8 \text{ m}^2$ 'yi geçemez. " plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.



Durkadın BORA
Divan Katibi

Mehmet ÖZKAYA
Divan Katibi

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)**

KONU: 229ADA 11 ve 12 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Döşemealtı ilçesi N25D-23A-1B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında bulunmaktadır.



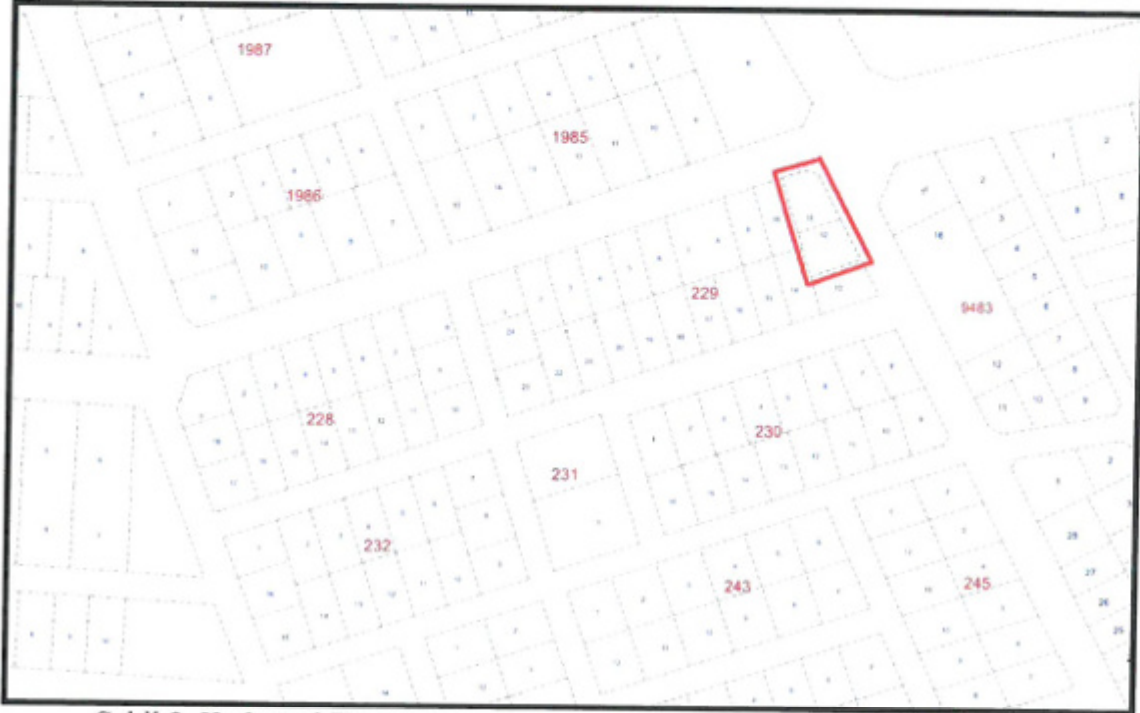
Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda TİA ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu verilmiş olan 229 ada 11 ve 12 nolu parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

229 ada 11 ve 12 parseller Döşemealtı ilçesi Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

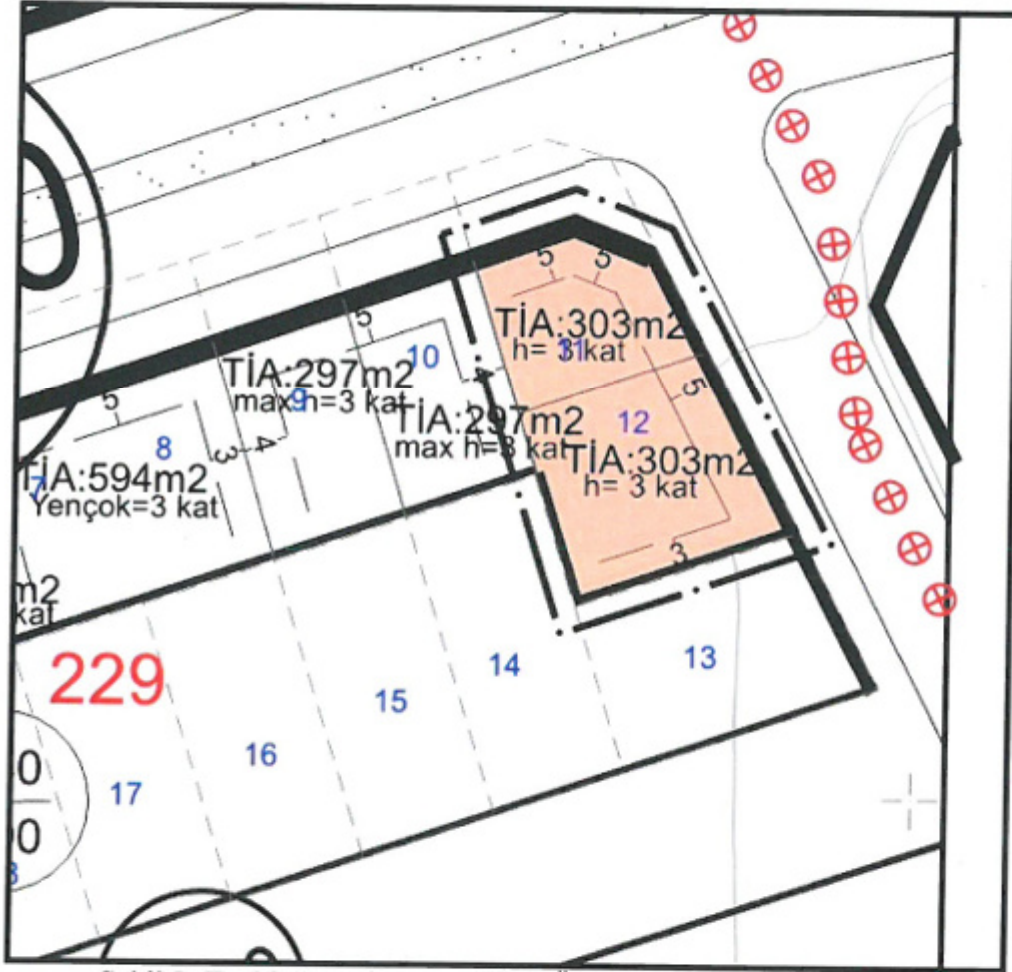
4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; mevcut planda TİA ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu verilmiş olan 229 ada 11 ve 12 nolu parsellerin tevhit edilmesini sağlamaktır

Bu amaç doğrultusunda mevcut planda isteğe bağlı zemin kat ticaret ve konut alanı olarak planlı olan 229 ada 11 ve 12 nolu parsellerin plan fonksiyonu değiştirilmeden tevhit edilmiş olup mevcut TİA alanları toplanarak tek bir inşaat alanı oluşturulmuştur.

Mevcut durumda;

Parsel No	Alan	TİA KAKS:0,90	TİA ALANI TAKS 0,40
229/11	337 m ²	303 m ²	134,8 m ²
229/12	337 m ²	303 m ²	134,8 m ²
Toplam	674 m ²	606 m ²	269,6 m ²



Şekil 3. Tevhit öncesi mevcut Plan Örneği

Parseller toplam 674 m² alana sahiptir. Bütün parsellerin mevcut emsali E=0,90 dır. Plan üzerinde TİA bulunan parsellerinde bu TİA ları parsel m² x0,90 emsalle çarpılması sonucu hesaplanmıştır. Bu sebeple parsellerin tevhit edilmesi sonrası aynı haktan yararlanabilmeleri için toplam TİA=606m² olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği alanı için Yençok=3kat yapılaşma koşulu aynen korunmuştur.

229 ada 11 parsel Döşemealtı plan notlarına göre 20m ve üzeri yola cephe olması dolayısıyla yoldan dolayı İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımına hakkına sahiptir.

229 ada 12 nolu parsel ise sadece konut kullanımına sahiptir.

229 ada 11 parsel tevhit öncesi 303 m² TİA alanına sahiptir.

Bu parsel toplamda 337x0,40=134,8 m² Taban alanı kullanımına sahiptir. Bu alan 229 ada 11 nolu parselin tevhit öncesi İsteğe Bağlı Ticaret Alanı kullanımındır.

229 ada 11 ve 12 nolu parselde tevhid işlemi yapılabilmesi sağlanmaktadır. Bu tevhid işlemi sırasında İsteğe bağlı ticaret kullanım hakkı herhangi bir artış olmadan aynen korunması sağlanacaktır. Mevcut durumdaki isteğe bağlı zemin ticaret hakkı herhangi bir artış olmadan kullanılacak şekilde yeni bir düzenleme yapılmıştır.

Plan değişikliği ile bu İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı miktarı değiştirilmeden parselin bu hakkının kullanılması sağlanacaktır.

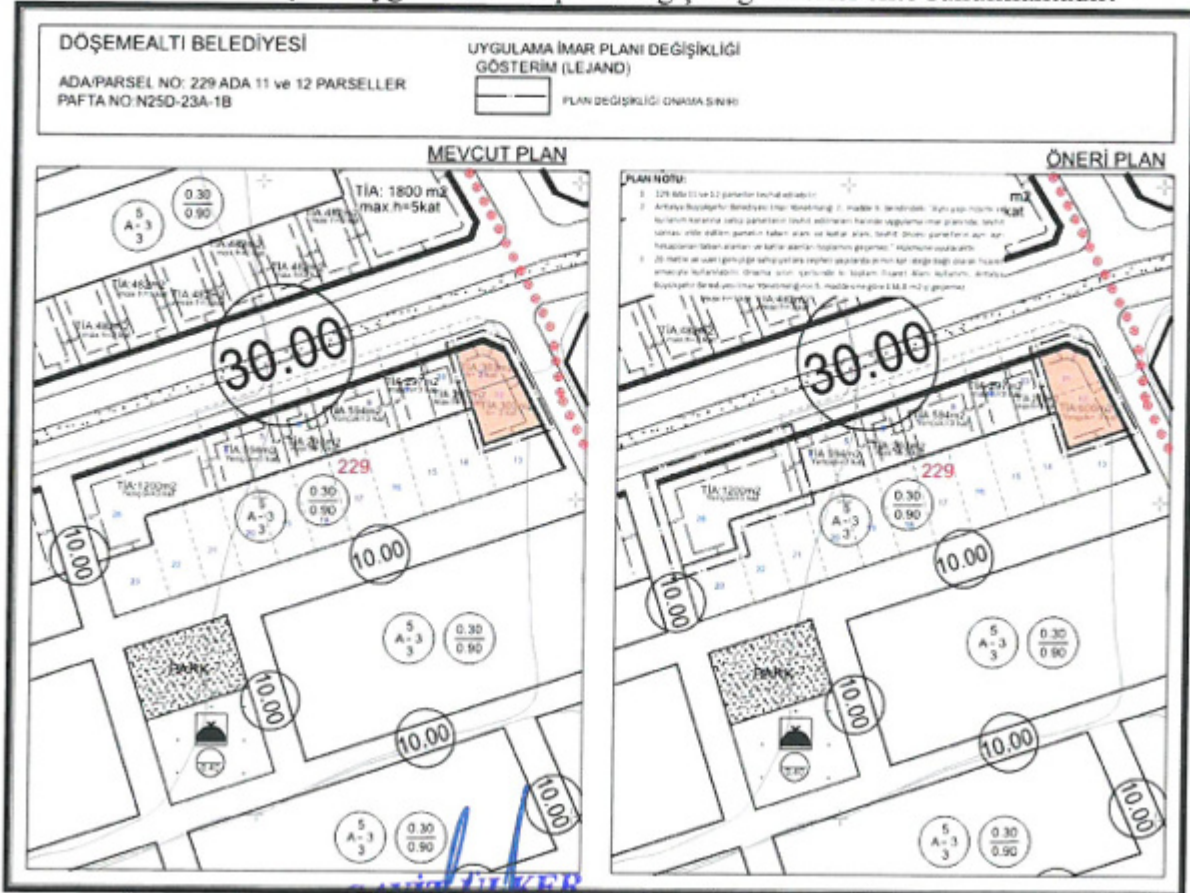
Sonuç olarak 229 ada 11 ve 12 parseller 20 m ve üzeri yola cephe olduğu için İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımı devam edecek şekilde parsellerin TİA alanları birleştirilerek tek bir TİA verilmiştir. Ancak Zemin Ticaret kullanımı tevhit öncesi taban alanı olan 134,8 m² yi geçemez.

Plan değişikliği önerisi ile herhangi bir fonksiyon değişikliği ve emsal artışı olmadan parsellerin tevhit edilebilmesi sağlanmıştır.

Plan Notu:

1. 229 ada 11 ve 12 parseller tevhit edilebilir.
2. Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar 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." Hükümüne uyulacaktır.
3. 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisinde ki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5. maddesine göre 134,8 m² yi geçemez.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ekte sunulmaktadır.



Şekil 4. Öneri imar planı değişikliği

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı

Muratpaşa Mah. Evliya Çelebi Caddesi No: 5/250 A/Şifre Apt. Kat: 4 D: 8 Antalya
Tel: 0242 250 2300
E-posta: sayit.ulk@dosya.com.tr
E-posta: sayit.ulk@dosya.com.tr

Planevi Şehirçilik
Planlama Ltd. Şti
Etiler Sema Plaza Kat: 4
Büyükdere Mah. Kat: 4 D: 8 34719
Mecidiyeköy Sokak No 72-1
06580 A. AYRANCI/ANKARA
Tel: (0312) 437 83 29-407 64 50
E-posta: plan@planevi.com.tr
HİTİT V.D. 750 004 22 1E
Ticaret Sicil No: 63753

SEYDİHAN ÇANUR
Şehir Plancısı
00.19. 1005 - 2303

DM



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Çıplaklı Mahallesi
Ada/Parsel : 229 Ada 11 ve 12 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 01.10.2024 tarih ve 181 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi, 229 Ada 11 ve 12 parsellerin tevhit edilerek TİA=606m², Yençok=3 kat yapılaşma koşulları verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2024 tarihli toplantısında gündemin 129. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Çıplaklı Mahallesi, 229 Ada 11 ve 12 parseller 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı olarak planlıdır.

Parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında h=3 kat, TİA=303m² yapılanma koşullarıyla konut kullanımındadır. 229 ada 11 parsel 20m ve üzeri yola cephe olması nedeniyle İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımı hakkına sahiptir. 229 ada 12 nolu parsel ise sadece konut kullanımına sahiptir.

Parsellerin tevhit edilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile parseller birleştirilerek Yençok=3 kat; TİA=606m² yapılanma koşulları belirlenmiştir. Plan açıklama raporunda tevhide konu 229 ada 11 ve 12 parseller 20 m ve üzeri yola cephe olduğu için İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımı devam edecek şekilde parsellere TİA verildiği, zemin ticaret kullanımının tevhit öncesi taban alanı olan 134,8 m² yi geçemeyeceği belirtilmiştir.

Plan Notu:

1. "229 ada 11 ve 12 parseller tevhit edilebilir.
2. Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar 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.
3. 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisindeki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5. maddesine göre 134,8 m² yi geçemez." Şeklindedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 28.11.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed UBUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.