



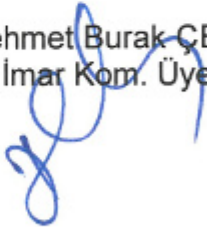
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.09.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 125 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla TİA=722m ² , Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 125 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhid edilmesi amacıyla TİA=722m ² , Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının 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


Sıdika 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 : Onur ÇOT	Birleşim 7.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 02/07/2024- 14:00
		Karar No 125

KARARIN ÖZÜ; Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA=722 m², Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının verilmesi, plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 7. maddesinde yer alan; Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 589 ada 2 ve 3 parsellerde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 27.06.2024 tarih 21 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim."İfadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.06.2024 tarihli 79964 sayılı yazısı ve İmar Komisyon Raporu okundu.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA=722 m², Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının verilmesi,

"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." plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. 27-06/2024-21

Komisyon Başkanı
Mustafa KAYA
İmza

Komisyon Başkan V.
Süleyman TURSUN
İmza

Üye
Arif İNCE
İmza

Üye
Hüseyin TEKELİ
İmza

Üye
Tuğba ER
İmza

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

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA=722 m², Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının verilmesi, plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildi.

Menderes DAL
Belediye Başkanı

Durkadın BORA
Divan Katibi

Onur ÇOT
Divan Katibi

ANTALYA-DÖŞEMEALTI-K.YENİKÖY MAHALLESİ
589 ADA 2 VE 3 PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Çalışma alanı, Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi, K.Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 589 ada 2 ve 3 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 902,00 m² büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller, K.Yeniköy Mahallesi içerisinde 20 metrelik Kenan Evren Caddesine cepheli olup Döşemealtı kent merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır.



Resim 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu



Resim 2: Planlama Alanı

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

589 ada 2 ve 3 parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulu 2 nolu parsel için; TİA=296 m², max h=5 kat, 3 nolu parsel için; TİA=426 m², max h=5 kat olarak belirlenmiştir.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 589 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhit edilerek çekme mesafeleri ve toplam inşaat alanının belirlenmesinin yapılması, tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçmemesi amaçlanmıştır.

Yapılacak olan plan değişikliği, Antalya İli, K.Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 ve 3 nolu parsellerde yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.



Plan 1: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 589 Ada Ve Yakın Çevresi

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, K.Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 parselin büyüklüğü 370,00 m², 3 parselin büyüklüğü 532,00 m²'dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 902,00 m²'dir.

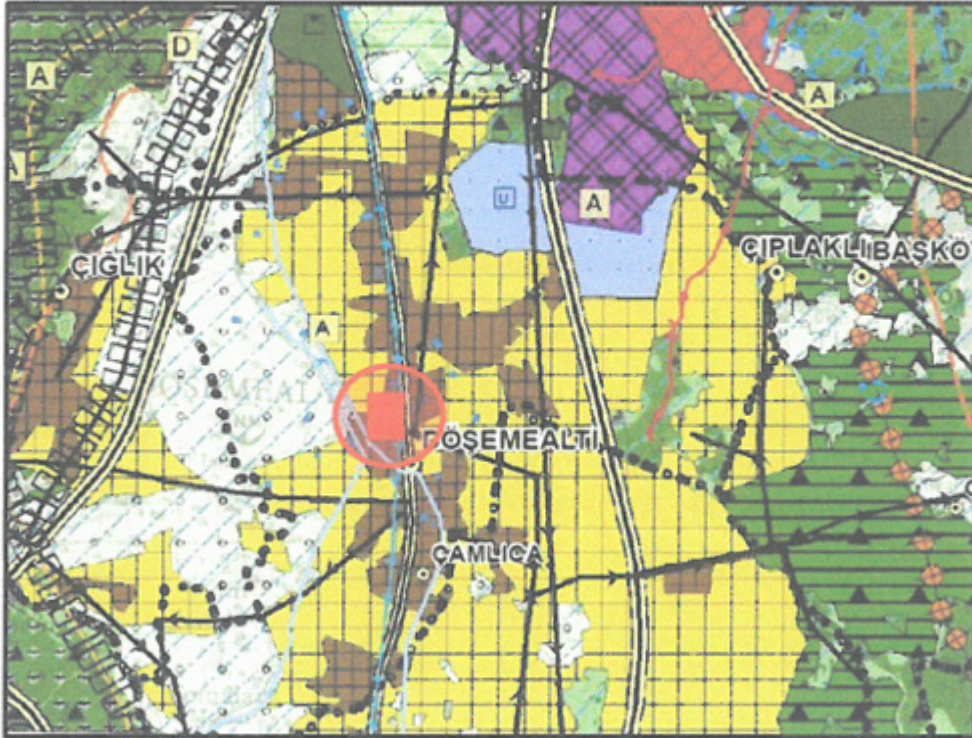
Parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 3: 589 Ada Ve Çevresi Kadastral Durum

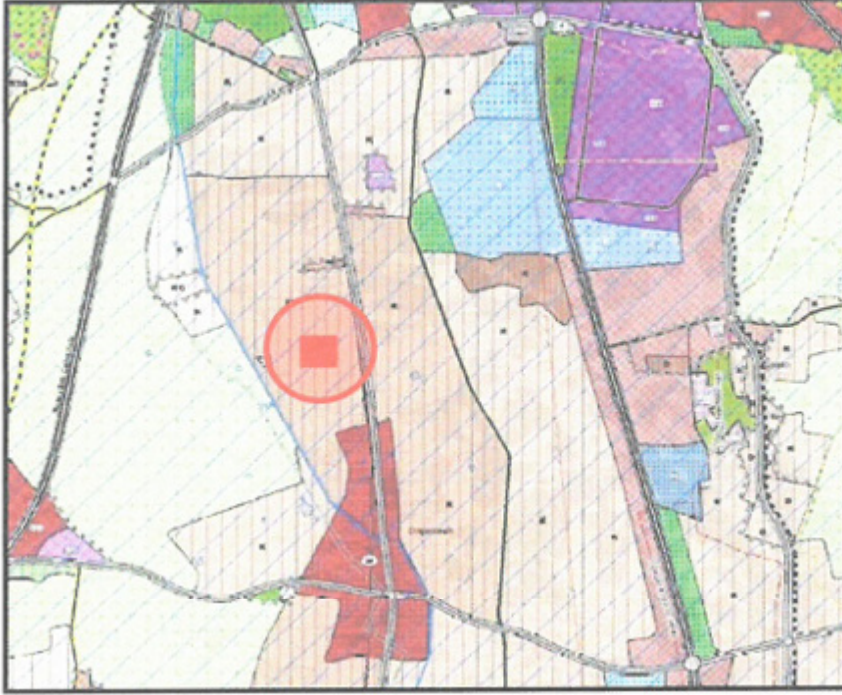
4.MEV CUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu K.Yeniköy Mahallesi 589 ada 2 ve 3 parseller Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan “Aksu- Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni PlanıDeğişikliği” sınırları içerisinde ve “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı içerisinde bulunmaktadır.



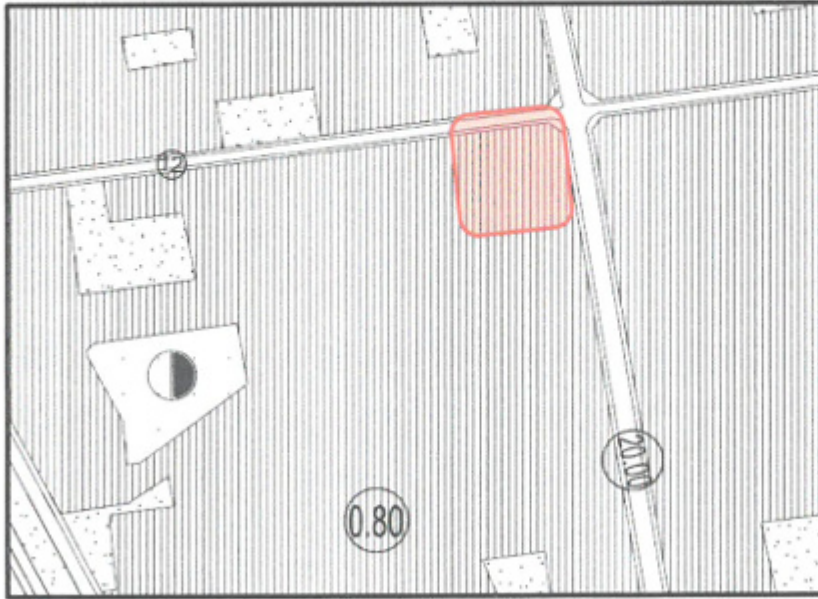
Plan 2: Antalya Belediyesince Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçeksiz)

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 $E=0.80$ olan "Yüksek Yoğunluklu Yerleşik Konut" alanında kalmaktadır.



Plan 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

5.PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile K.Yeniköy Mahallesiindeki 589 ada 2 ve 3 numaralı parseller tevhit edilerek kullanılması öngörülmüştür. Parsellerin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

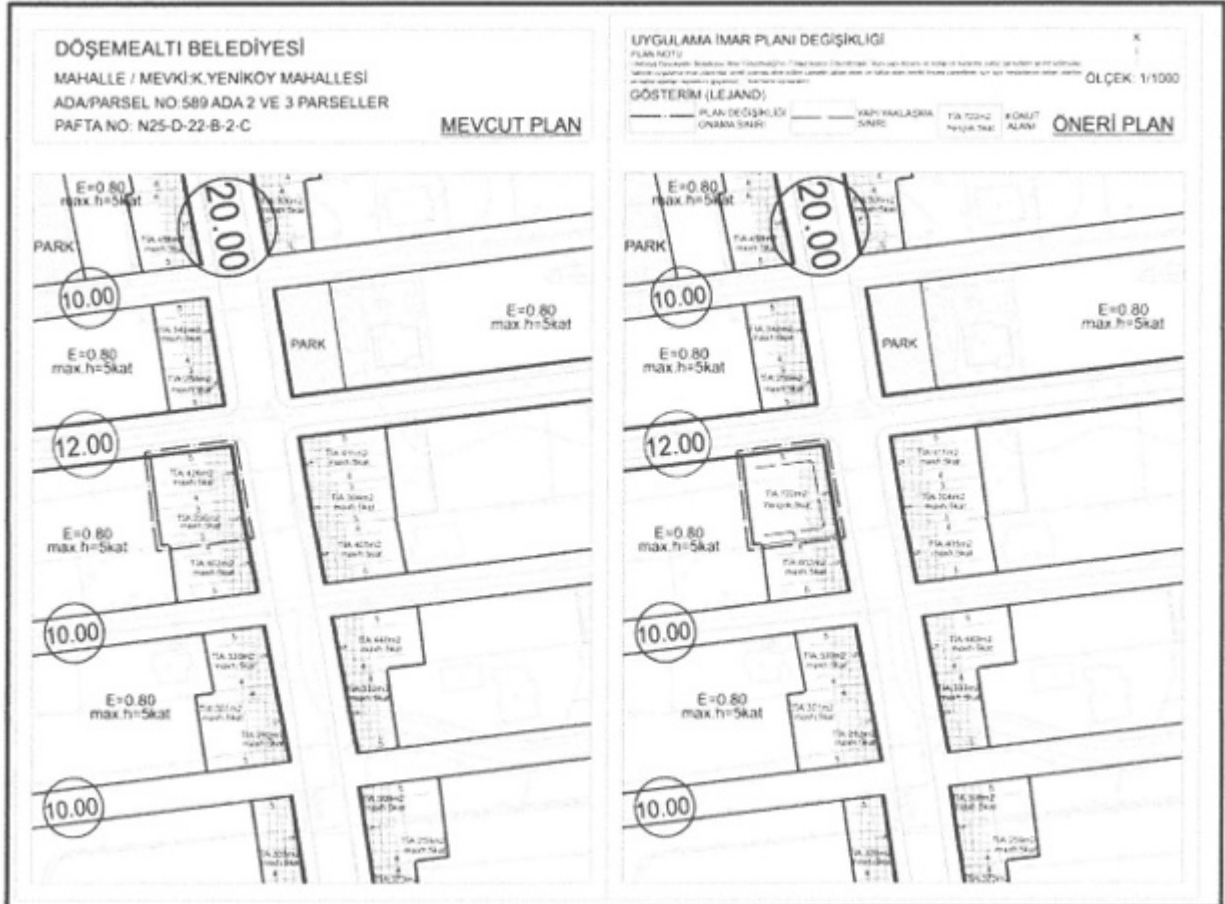
Planlama alanında yapılaşma koşulu 2 nolu parcel için; $TİA=296 \text{ m}^2$, max h=5 kat, 3 nolu parcel için; $TİA=426 \text{ m}^2$, max h=5 kat belirlendiğinden planlama alanındaki yeni yapı kullanma hakları hesaplanırken toplam alan için $TİA=722 \text{ m}^2$ ve Yençok=5 kat şeklinde önerilmiş olup alan kullanım fonksiyonu aynen devam ettirilmiştir.

589 ada 2 ve 3 parseller birleştirilirken herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamakta olup yapıoturma 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 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.



Plan 5: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Kırgöz Yeniköy Mahallesi
Ada/Parsel : 589 Ada 2 ve 3 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 125 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırgöz Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla $TİA=722m^2$, Yençok=5 kat yapılaşma koşullarının verilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 112. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımında kalmaktadır. 589 ada 2 ve 3 parseller özel mülkiyete konu olup, toplam $902m^2$ alanı kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 2 ve 3 parseller ticaret+konut alanında kalmakta olup, sadece zemin katta ticaret uygulanmaktadır. Parsellerde maxh=5 kat ve 2 parselde $TİA=426m^2$; 3 parselde $TİA=296m^2$ dir.

Yeniköy Mahallesi, 589 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde $TİA=722m^2$, Yençok=5 kat yapılaşma koşulları ile;

"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..." plan notu önerilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.09.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.