




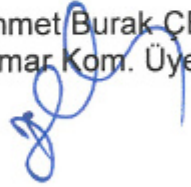
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.09.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İTİRAZ SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 126 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde taban alanının yeniden belirlenmesine yönelik yapılan itiraz.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 126 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle itirazın kabulü ve itirazın kabulü doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin 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 CEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE

Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 216 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarih 39 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesi amaçlı plan tadilatının plan notlarınının 2. Maddesinde Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre 401 m²'yi geçemez ibaresi bulunmaktadır.

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi (5.bendinde) yer alan ifade "(5) Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır." şeklinde olup taban alanı hesabı net imar parsel üzerinden hesaplandığında 401 m²'den daha fazla çıkmakta olup plan değişikliğinin bu itiraz kapsamında değerlendirilerek işlenmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.


Adres : Kepez Mah.
3283 Sk Sur Yapı Sitesi
H-5B BLOK NO: 9H
İSKAPİ NO: 65
Kepez / Antalya

26/03/2024
Frenay ALGAN
ÇETİNLİCAYA
SEMİA

TC: 33122260694

Tel: 0535 1001414

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 126

KARARIN ÖZÜ: Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliğinde; Söz konusu plan notunda yer alan 401m²'yi geçemez ibaresinin 668m²'yi geçemez şeklinde düzeltilmesi oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 8. maddesinde yer alan; Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3,5,6 ve 7 Parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60, Yençok =4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı sürecinde yapılan 1 (bir) adet itiraza ilişkin 27.06.2024 tarih ve 19 sayılı İmar Komiyonu toplantı tutanağı yazı 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 79970 sayılı yazısı ve İmar Komisyon Raporu okundu.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliğinde; plan notlarında bulunan 2-) "Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre 401 m²'yi geçemez" şeklindeki ibarenin m²'sinin tekrar hesaplanması yönünde yapılan itiraz; Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesi kapsamında değerlendirilmiş ve tapu alanları tekrar hesaplanmıştır. Söz konusu plan notunda yer alan 401m²'yi geçemez ibaresinin 668m²'yi geçemez şeklinde düzeltilmesi, Komisyonumuzca değerlendirilmiş olup itirazın uygun olduğu görüşüne varılmıştır.27/06/2024-19

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

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;

Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliğinde; Söz konusu plan notunda yer alan 401m²'yi geçemez ibaresinin 668m²'yi geçemez şeklinde düzeltilmesi oy birliği ile karar verildi.

Menderes DAL
Belediye Başkanı

Durkadın BORA
Divan Katibi

Onur ÇOT
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

MAHALLE/MEVKİ: ÇIPLAKLI MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 9465 ADA 3, 5, 6 VE 7 PARSELLER

PAFTA NO: N25-d-23-a-2-d

MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU

1) Ada/Parçesi Bölünme/ Birleşme/ İmar Yönetmeliği'nin 7 Maddesinde 7.yerini yapı izni ve kullanım alanına sahip parselin teknik şartnamelerine uygunluk için gerekli teknik şartnameler ile ilgili olarak 'E=0.60 Yengök=4kat' ve 'E=0.60 Yengök=4kat' olarak değiştirilmiştir. 'E=0.60 Yengök=4kat' olarak değiştirilmiştir.

2) Ölçme oranı (pansiyonlu) olarak alınmaktadır. Aşağıdaki değişiklikler İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesine göre 600 m²'yi geçmez.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

ONAMA SINIRI

E=0.60
Yengök=4kat

KONUT
ALANI

YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

ANTALYA-DÖŞEMEALTI- ÇIPLAKLI MAHALLESİ
9465 ADA 3, 5, 6 VE 7 PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Çalışma alanı, Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi, Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 2,041.00 m² büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller, devlet hastanesinin 100 m güneyinde yer almaktadır. Ayrıca Çıplaklı Mahallesi içerisinde, 30 metrelik İnönü Caddesine cepheli olup cephe aldığı yoldan doğuya doğru gidildiğinde Antalya-Burdur D650 Devlet Karayoluna, batıya doğru gidildiğinde Döşemealtı kent merkezine ulaşılmaktadır.



Resim 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu



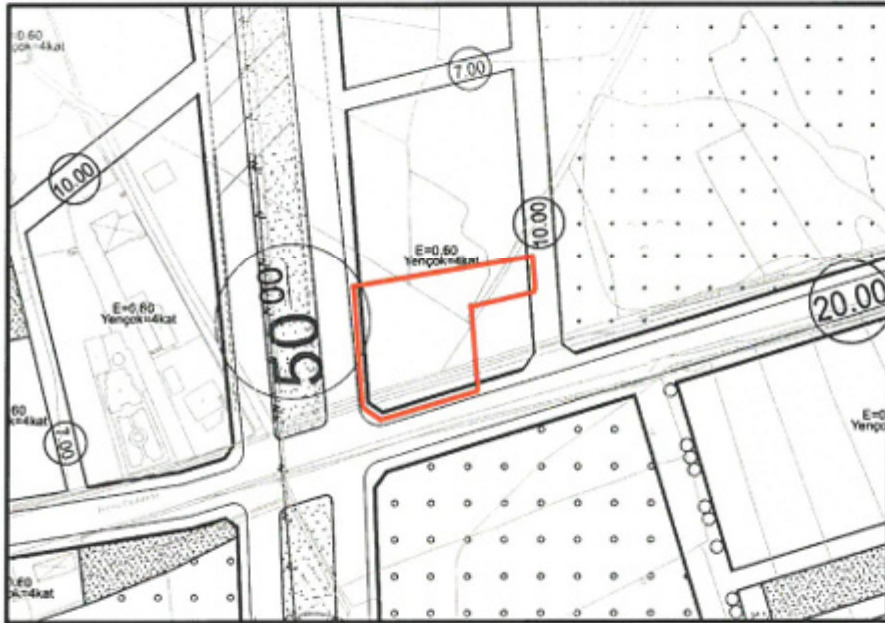
Resim 2: Planlama Alanı

2.PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parselin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları E=0.60, Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir.9465 ada 5, 6 ve 7 parseller 20 metre üzeri yoldan cephe aldıkları için konutaltı ticaret hakkına sahiptirler.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 numaralı parseller tevhit edilerek çekme mesafelerinin belirlenmesi ve mevcut planda konutaltı ticaret hakkına sahip parsellerinin ticaret alanlarının hesaplanıp ticaret alanında artış olmadan tevhit edilmesi amaçlanmıştır.

Yapılacak olan plan değişikliği, Antalya İli, Çıplaklı mahallesi, 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 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 9465 Ada Ve Yakın Çevresi

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Çıplaklı Mahallesi, 9465 ada 3 parselin büyüklüğü 371.00 m², 5 parselin büyüklüğü 600 m², 6 parselin büyüklüğü 700.00 m², 7 parselin büyüklüğü 370.00 m² dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 2,041.00 m² dir.

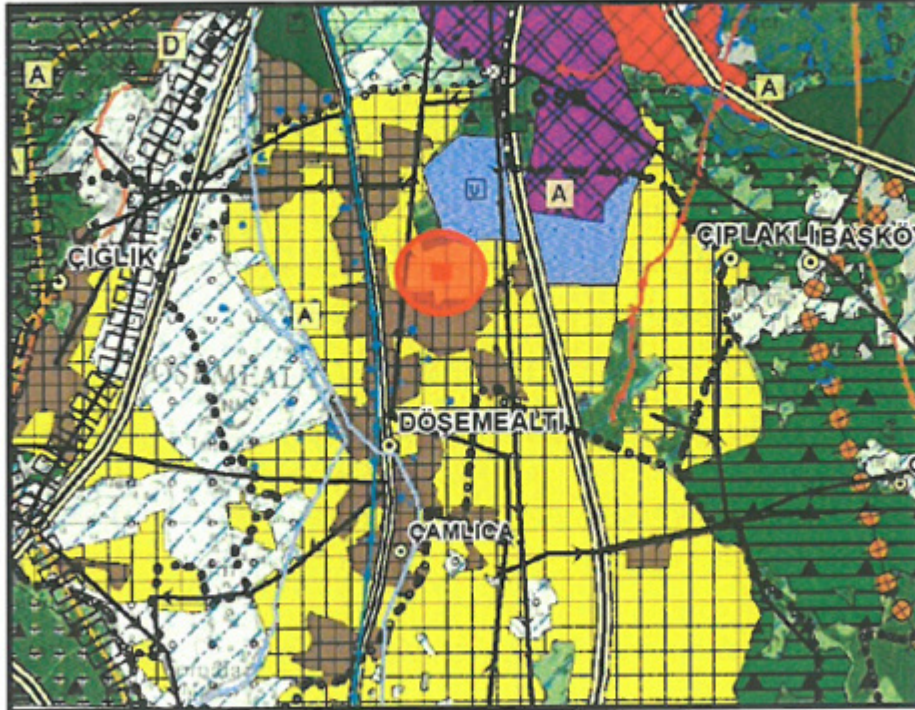
Parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 3: 9465 Ada Ve Çevresi Kadastral Durum

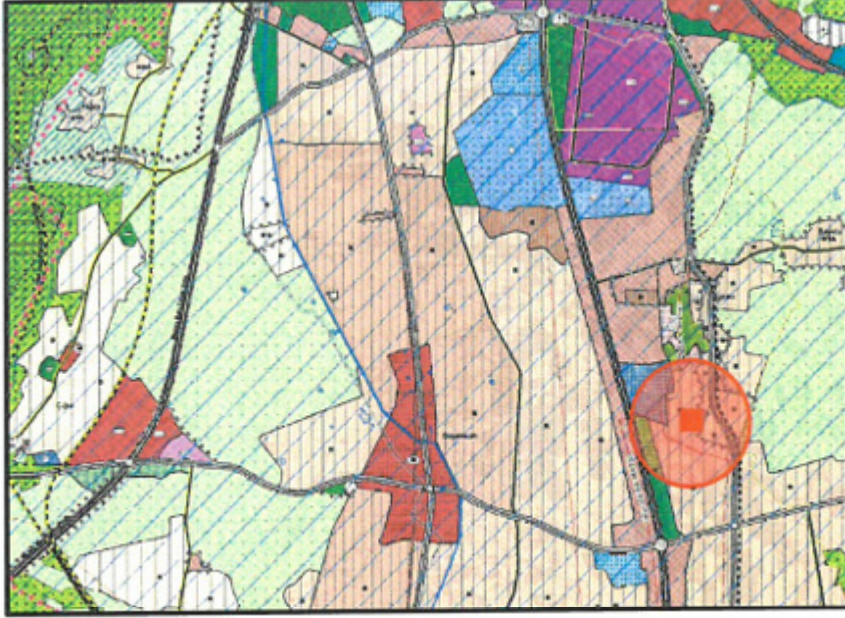
4.MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parseller Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan “Aksu- Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni PlanıDeğişikliği” sınırları içerisinde ve “Kentsel Gelişme Alanı” kullanımı içerisinde bulunmaktadır.



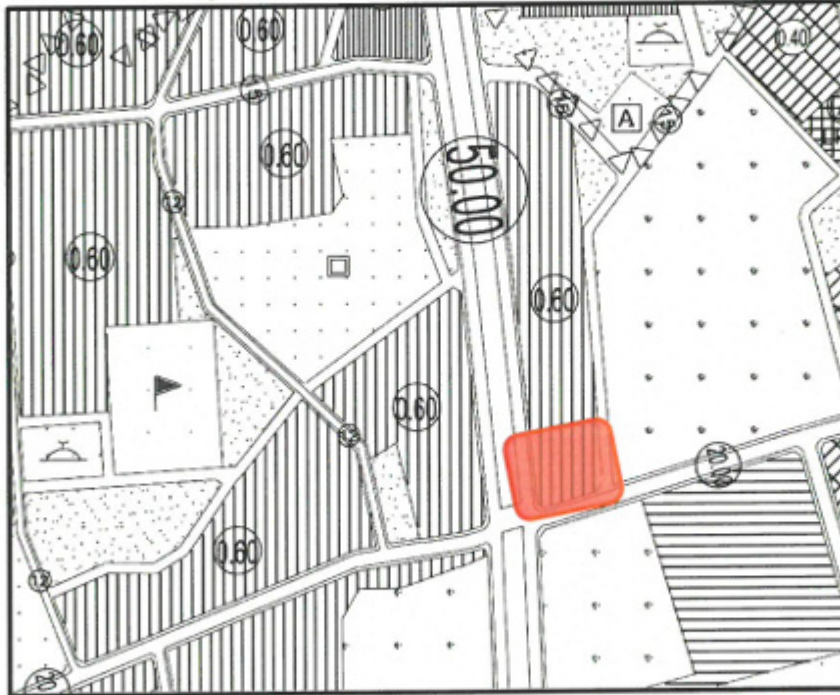
Plan 2: Antalya Belediyesince Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçeksiz)

Plan değişikliğine konu parseller, Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan "Aksu- Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, "Orta Yoęunluklu Yerleşme 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 $E=0.60$ olan "Orta Gelişme Konut" alanında kalmaktadır.



Plan 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLAN KARARLARI

9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yapılaşma koşulları E=0.60, Yençok=4 kat olarak belirlenmiştir. 9465 ada 5, 6 ve 7 parseller 20 metre üzeri yoldan cephe aldıkları için konutaltı ticaret hakkına sahiptirler.

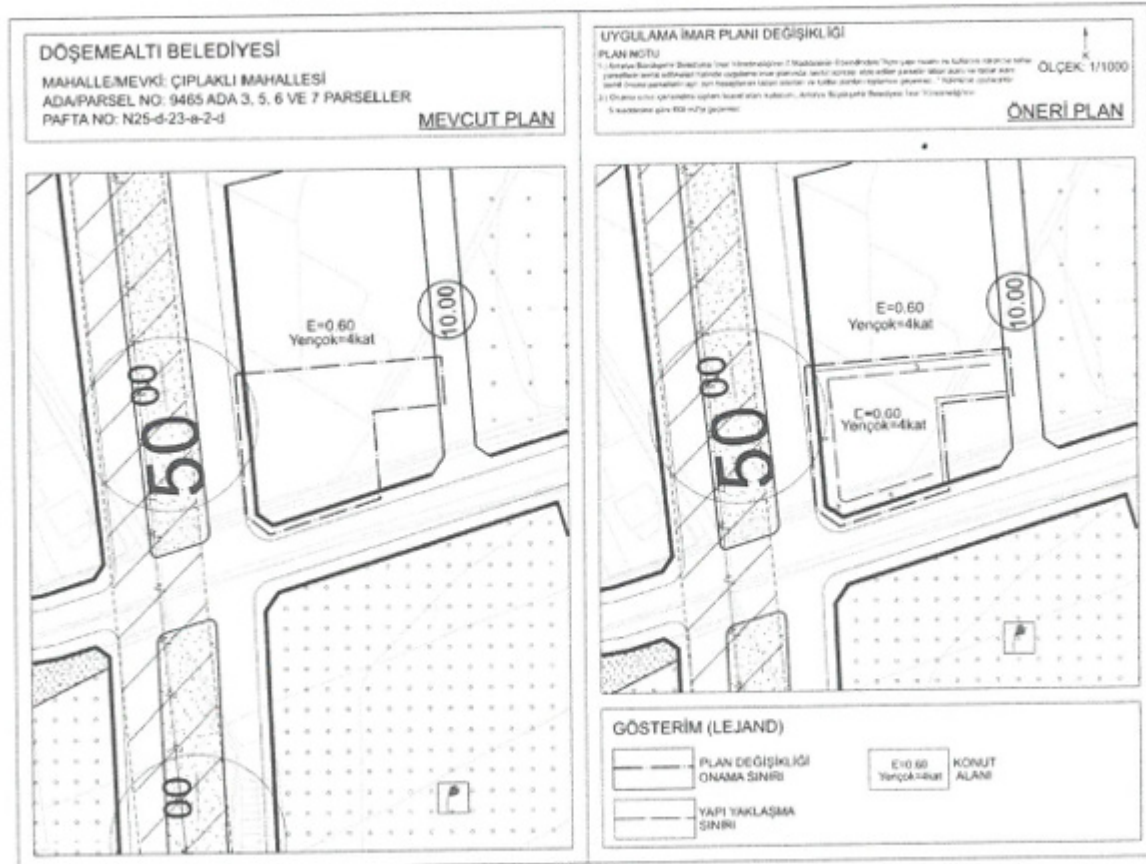
9465 ada 3, 5, 6 ve 7 numaralı parseller tevhit edilerek çekme mesafelerinin belirlenmesi ve mevcut planda konutaltı ticaret hakkına sahip parsellerinin ticaret alanlarının hesaplanıp ticaret alanında artış olmadan tevhit edilmesi amaçlanarak öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Çıplaklı Mahallesindeki 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 numaralı parseller tevhit edilerek kullanılması öngörülmüştür.

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.
2. Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesine göre 668 m²'yi geçemez.



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 : Çıplaklı Mahallesi
Ada/Parsel : 9465 Ada 3, 5, 6, 7 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 126 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde taban alanının yeniden belirlenmesine yönelik yapılan itiraz Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İtiraza yönelik hazırlanan plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımında kalmaktadır. 9465 Ada 3, 5, 6 ve 7 parseller özel mülkiyete konu olup, toplam 2041m² alanı kapsamaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 3,5,6,7 parseller "Konut Alanı" olarak planlı olup E=0.60 Yençok=4 kat yapılaşma koşuluna sahiptir. Ayrıca 5, 6 ve 7 parseller 20 metre üzeri yoldan cephe aldıkları için konutaltı ticaret hakkına sahiptirler.

Daha önce de söz konusu parsellerin tevhit edilmesine yönelik olarak İlçe Belediyesine plan değişikliği teklifi müracaatında bulunulmuş, Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 216 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 9465 ada 3, 5, 6 ve 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla E=0.60, Yençok=4 kat, onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı 401m² olacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında görüşülmüş, 39 sayılı kararla "20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteğe bağlı olarak ticaret amacıyla kullanılabilir." plan notunun kaldırılması kaydıyla değiştirilerek uygun bulunmuştur. Yapılan plan değişikliğine yapı taban alanının yeniden belirlenmesi için itirazda bulunulmuş, itiraz doğrultusunda yeni 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 126 sayılı kararı ile uygun bulunan Çıplaklı Mahallesi, 9465 Ada 3, 5, 6, 7 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinde yapılaşma emsali E=0.60, Yençok=4 kat'dır. Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı 668m² olarak öngörülmüştür.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.09.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.