



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



99

Sayı : E-90852262-105.03-377053
Konu : Döşemealtı, Çıplaklı Mah. 229 Ada 28
Parsel 1/1000 Uip. Değ.

06.03.2024

BAŞKANLIK MAKAMINA

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 06.02.2024 tarih ve 32 sayılı kararı ile uygun bulunan; Çıplaklı Mahallesi 229 ada 28 parseldeki maddi hatanın giderilmesi amacıyla plan notlarının düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe BMK – 1/1000 ölç. UİP. Değ. - Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.


Doğrulama Kodu: XdK1V9-mcLPdR-FyobT3-9B5UEE-jbsRkwmZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hüseyin Kamil TOK
Şehir Plancısı
Telefon No:



T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkan V. : ALİ ACIR Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	Birleşim 2.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 06/02/2024- 14:00
		Karar No 32

KARARIN ÖZÜ: Çıplaklı Mahallesi 229 ada eski 1,2, 3 ve 24 no'lu parsellerin tevhit edilmesine yönelik hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 446 sayılı kararı ile aynen onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftaları ile Meclis Kararı uyumsuzluğunun giderilmesi ve eski 1,2 ve 3 nolu parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına göre cephe aldığı 30 metrelik yoldan dolayı isteye bağlı zemin kat ticaret kullanım hakkına yönelik olarak,

“ - 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteye bağlı olarak ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre 399 m²'yi geçemez.” şeklinde önerilen plan notunun 358,92 m²'yi geçemez olarak değiştirilmesi kaydı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 13. maddesinde yer alan; “Çıplaklı Mahallesi 229 ada 28 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 22.01.2024 tarih 5 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup, 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim”. ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.01.2024 tarihli 69682 sayılı yazısı ve İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Çıplaklı Mahallesi 229 ada eski 1,2, 3 ve 24 no'lu parsellerin tevhit edilmesine yönelik hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 446 sayılı kararı ile aynen onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftaları ile Meclis Kararı uyumsuzluğunun giderilmesi ve eski 1,2 ve 3 nolu parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına göre cephe aldığı 30 metrelik yoldan dolayı isteye bağlı zemin kat ticaret kullanım hakkına yönelik olarak,

“ - 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteye bağlı olarak ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre 399 m²'yi geçemez.” şeklinde önerilen plan notunun 358,92 m²'yi geçemez olarak değiştirilmesi kaydı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.22/01/2024-5

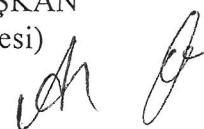
Ahmet KÜÇÜKTEKİN
(İmar Komisyonu Başkanı)
İmza

Mehmet DUMAN
(Komisyon Başkan Vekili)
İmza


Süleyman GÜÇLÜ
(Komisyon Üyesi)
İmza

Mehmet FETEN
(Komisyon Üyesi)
Katılmadı

Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN
(Komisyon Üyesi)
İmza



T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkan V. : ALİ ACIR Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAG	<u>Birleşim</u> 2.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 06/02/2024- 14:00
		<u>Karar No</u> 32

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

Çıplaklı Mahallesi 229 ada eski 1,2, 3 ve 24 no'lu parsellerin tevhit edilmesine yönelik hazırlanarak Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.04.2023 tarih ve 97 sayılı kararı ile uygun bulunan, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.06.2023 tarih ve 446 sayılı kararı ile aynen onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftaları ile Meclis Kararı uyumsuzluğunun giderilmesi ve eski 1,2 ve 3 nolu parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notlarına göre cephe aldığı 30 metrelik yoldan dolayı isteye bağlı zemin kat ticaret kullanım hakkına yönelik olarak,

“ - 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cepheli yapılarda zemin kat isteye bağlı olarak ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre 399 m²'yi geçemez.” şeklinde önerilen plan notunun 358,92 m²'yi geçemez olarak değiştirilmesi kaydı ile hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine oy birliği ile karar verildi.

ALİ ACIR
Belediye Başkan V.

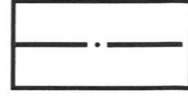
Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 229 ADA 28 PARSEL
(ESKİ 229 ADA 1-2-3-24 PARSELLER)
PAFTA NO:N25D-23A-1B

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GÖSTERİM (LEJAND)

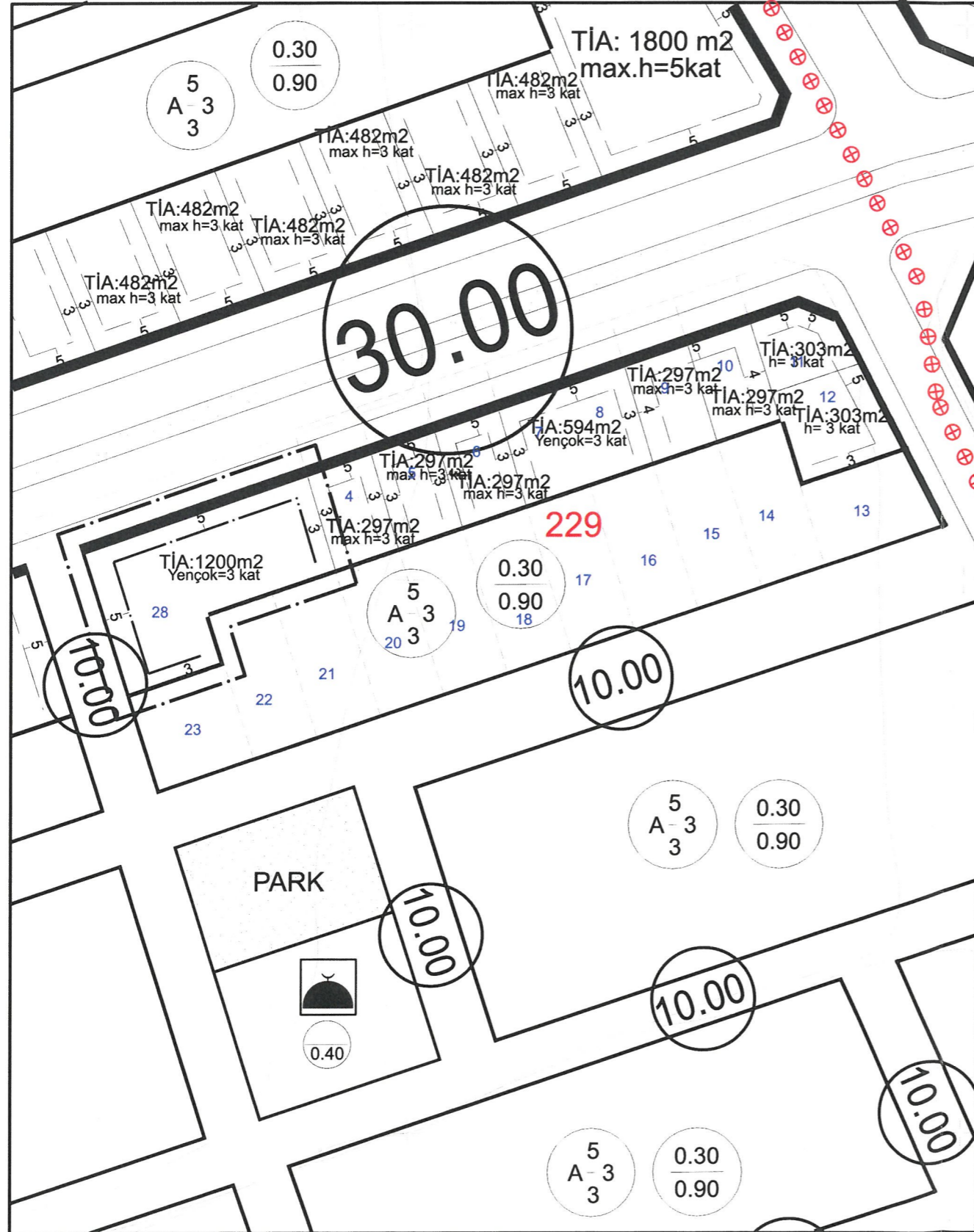


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

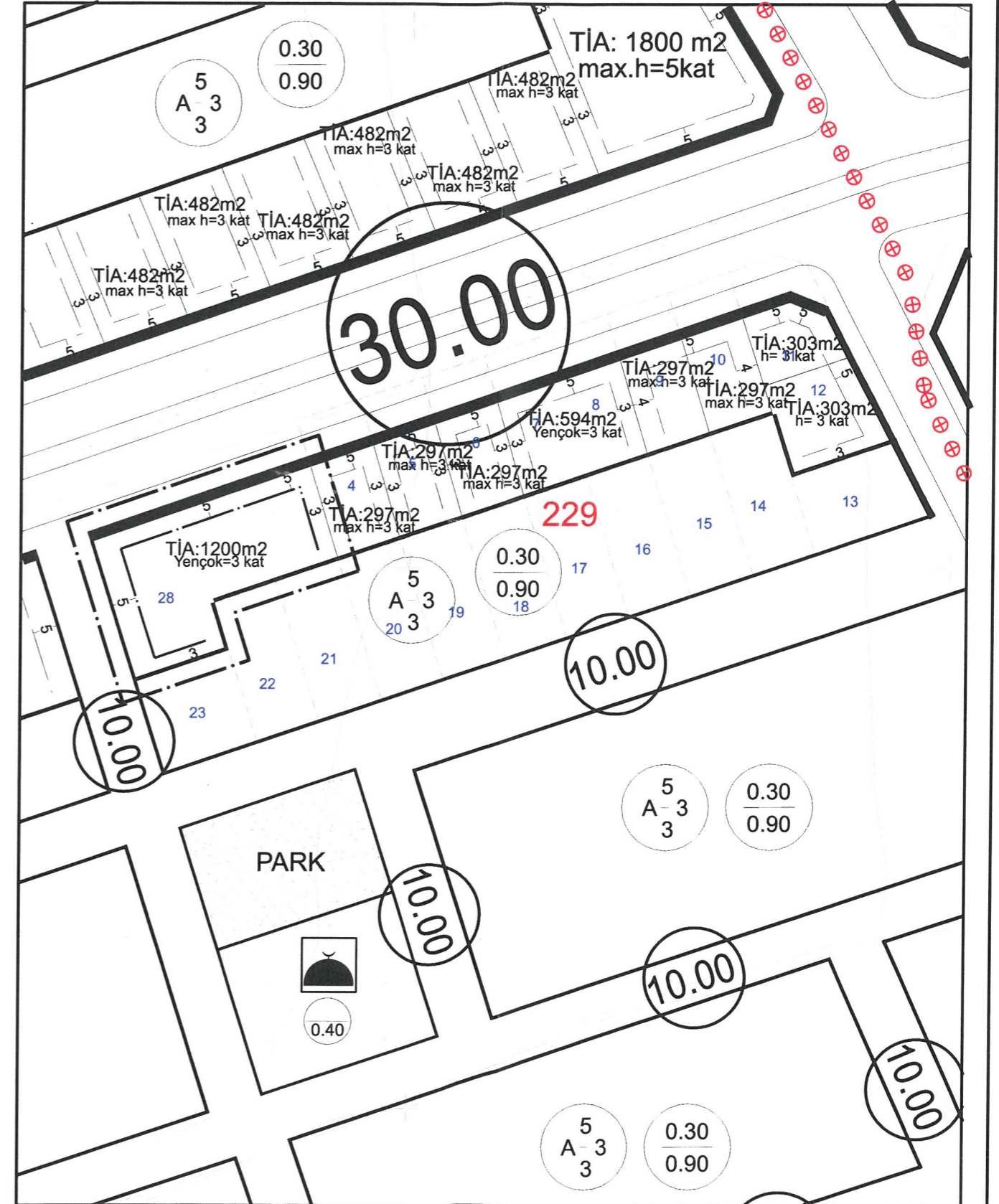
PLAN NOTU:

- 20 metre ve üzeri genişliğe sahip yollara cephe yapılarında zemin kat isteğe bağlı olarak Ticaret amacıyla kullanılabilir. Onama sınırı içerisinde ki toplam Ticaret Alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5. maddesine göre 358,92 m² yi geçemez.

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)**

**KONU: 229 ADA 28 PARSEL (ESKİ 229 ADA 1-2-3-24 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.



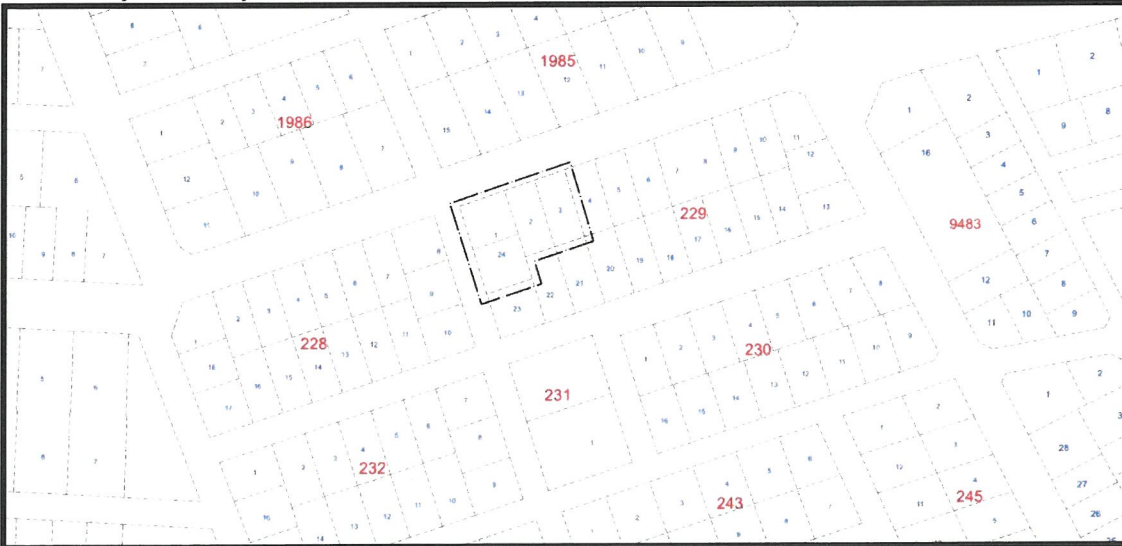
Şekil 1. Hava Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 229 ada 28 parselde (Eski 229 ad 1-2-3-24 parsellerde) yapılan plan değişikliği sırasında sehven yapılan maddi hatanın düzeltilmesidir. Mevcut planda kütle nizam TİA ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu verilmiş olan 229 ada 1-2-3-24 nolu parsellerin tevhit edilmesini sağlamak amacıyla yapılan plan değişikliğinde sehven yapılan maddi hata sonucunda meclis kararında parsellerin konut alanı olarak kullanılacağı belirtilirken, plan paftalarındaki gösterime göre de mevcut isteğe bağlı ticaret alanı kullanımı devam etmektedir. Meclis kararı ve plan paftaları arasında yer alan bu uyuşmazlığın giderilmesi amacıyla mevcut durumdaki Ticaret alanı kullanımı aynen devam edecek şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

229 ada 28 parsel (Eski 229 ada 1-2-3-24 nolu parseller), Döşemealtı ilçesi Çıplaklı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

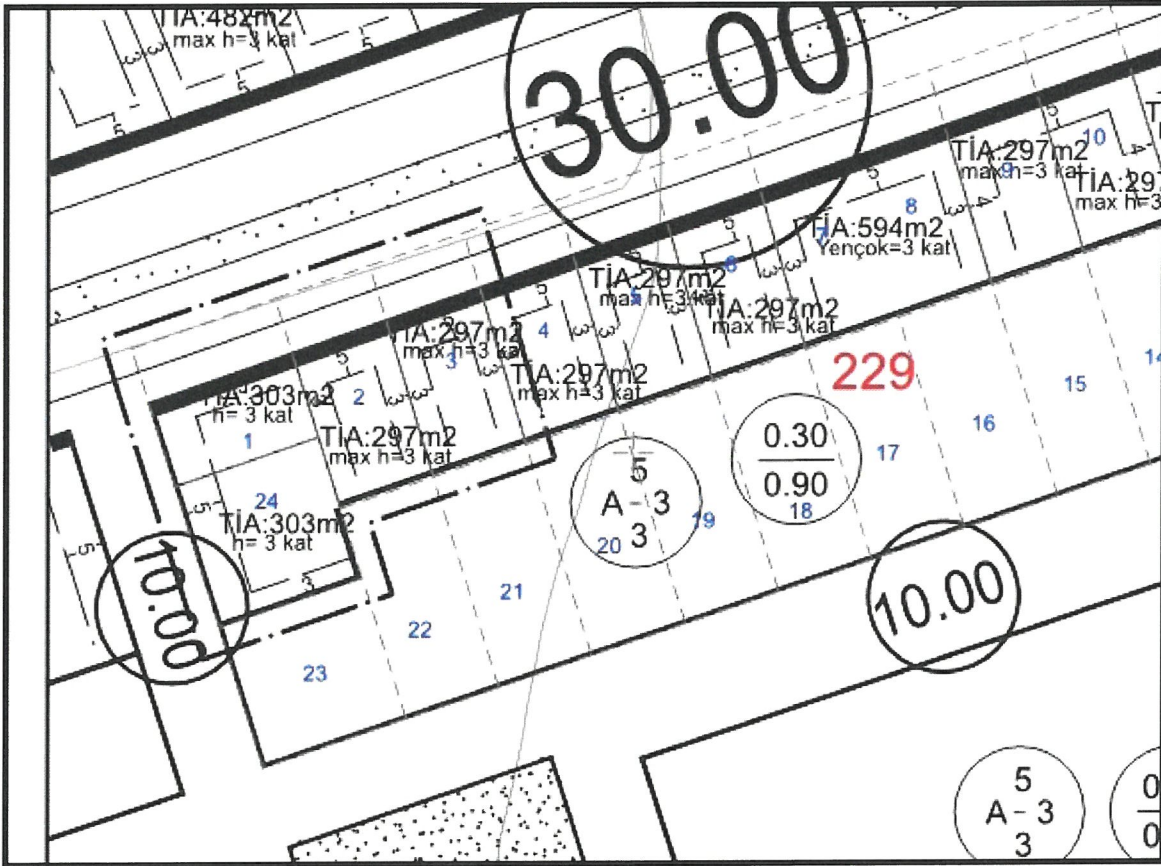
4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; 229 ada 28 parselde (Eski 229 ad 1-2-3-24 parsellerde) yapılan plan değişikliği sırasında sehven yapılan maddi hatanın düzeltilmesidir. Mevcut planda kütle nizam TİA ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulu verilmiş olan 229 ada 1-2-3-24 nolu parsellerin tevhit edilmesini sağlamak amacıyla yapılan plan değişikliğinde sehven yapılan maddi hata sonucunda meclis kararında parsellerin konut alanı olarak kullanılacağı belirtilirken, plan paftalarındaki gösterime göre de mevcut isteğe bağlı ticaret alanı kullanımı devam etmektedir. Meclis kararı ve plan paftaları arasında yer alan bu uyuşmazlığın giderilmesi amacıyla mevcut durumdaki Ticaret alanı kullanımı aynen devam edecek şekilde imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bu amaç doğrultusunda mevcut planda isteğe bağlı zemin kat ticaret ve konut alanı olarak planlı olan 229 ada 1-2-3-24 nolu parsellerin plan fonksiyonu değiştirilmeden tevhit edilmiş olup mevcut TİA alanları toplanarak tek bir inşaat alanı oluşturulmuştur.

Mevcut durumda;

Parsel No	Alan	TİA	TAKS 0,40
229/1	337 m ²	303 m ²	134.8 m ²
229/2	330 m ²	297 m ²	132 m ²
229/3	330 m ²	297 m ²	132 m ²
229/24	337 m ²	303 m ²	134.8 m ²
Toplam	1334 m ²	1200 m ²	533.6 m ²



Şekil 3. Tevhit öncesi mevcut Plan Örneği

Döşemealtı Belediyesi 04.04.2023 tarih ve 97 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine göre; Parseller (Eski 229 ada 1-2-3-24 parseller) toplam 1334 m² alana sahiptir. Bütün parsellerin mevcut emsali E=0,90 dır. Plan üzerinde TİA bulunan parsellerinde bu TİA ları parsel m² x 0,90 emsalle çarpılması sonucu hesaplanmıştır. Bu sebeple parsellerin tevhit edilmesi sonrası aynı haktan yararlanabilmeleri için toplam TİA=1200m² olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği alanı için Yençok=3kat yapılaşma koşulu aynen korunmuştur. Parseller Döşemealtı plan notlarına göre cephe aldığı 30 m lik yoldan dolayı isteğe bağlı zemin kat ticaret alanı kullanımı halkına sahiptir.

Plan değişikliği ile parsellerin tevhit edilebilmesi için parseller üzerinde bulunan TİA yapılaşma hükümleri birleştirilerek tek bir TİA olarak verilmiştir. Plan değişikliği önerisi ile herhangi bir fonksiyon değişikliği ve emsal artışı olmadan parsellerin tevhit edilebilmesi sağlanacaktır.

Ancak Döşemealtı belediyesi 04.042023 tarih ve 97 sayılı meclis kararı için verilen taslak ekte sehven "2 nolu plan notu olarak; *Planlama alanında konut yapılacaktır*" hükmü bulunması sebebiyle meclis kararında imar planı değişikliğine Planlama Alanında Konut yapılacaktır plan notunun işlenmesi uygundur şeklinde karar alınmıştır. Ancak bu plan notu imar planı paftaları ve plan raporunda yer almamaktadır. Döşemealtı belediye meclisinde alınan bu karar Antalya Büyükşehir Belediye meclisinin 12.06.2023 tarih ve 446 sayılı kararı ile belediyesinden geldiği şeklinde uygundur şeklinde yer almıştır. Böylelikle ilçe belediye meclis kararı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince de aynen kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

Yürürlüğe giren imar planı değişikliğine göre 229 ada 1-2-3-24 nolu parseller tevhit edilerek 229 ada 28 nolu parsel oluşmuştur. Tevhit işlemi sırasında parsellerin kuzeyden yola terk işlemleri de yapılmıştır. Tevhit işlemi sonrasında 229 ada 28 parsel 1032,38 m2 olarak tescil edilmiştir. Parsellerin yaklaşık 301,62 m2 si yola terk edilmiştir.

Meclis kararı ve imar planı paftalarının birbirinden farklı olması sebebiyle sehven bir maddi hata ortaya çıkmıştır. Bu maddi hatanın giderilmesi parsellerin mevcut İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanabilir hakkı devam edecek şekilde yeni bir imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

229 ada 28 nolu parselin tevhit işlemi öncesinde eski 229 ada 1-2-3 nolu parseller 20m ve üzeri yola cephe olması dolayısıyla yoldan dolayı İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımını hakkına sahiptir. 229 ada 24 nolu parsel ise sadece konut kullanımına sahiptir. 229 ada 28 nolu parselde maddi hatanın giderilmesi amacıyla yapılan plan değişikliğinde parsellerin mevcut durumdaki isteğe bağlı zemin ticaret hakkı herhangi bir artış olmadan kullanılacak şekilde yeni bir düzenleme yapılmıştır.

Bu düzenlemede:

Parsel No	Alan	TİA	TAKS 0,40
229/1	337 m2	303 m2	134.8 m2
229/2	330 m2	297 m2	132 m2
229/3	330 m2	297 m2	132 m2

229 ada 1-2-3 parseller tevhit öncesi 897 m2 TİA alanına sahiptir.

Bu parseller toplamda $897 \times 0,40 = 358,92$ m2 Taban alanı kullanımına sahiptir. Bu alan 229 ada 28 nolu parselin tevhit öncesi İsteğe Bağlı Ticaret Alanı kullanımındır.

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

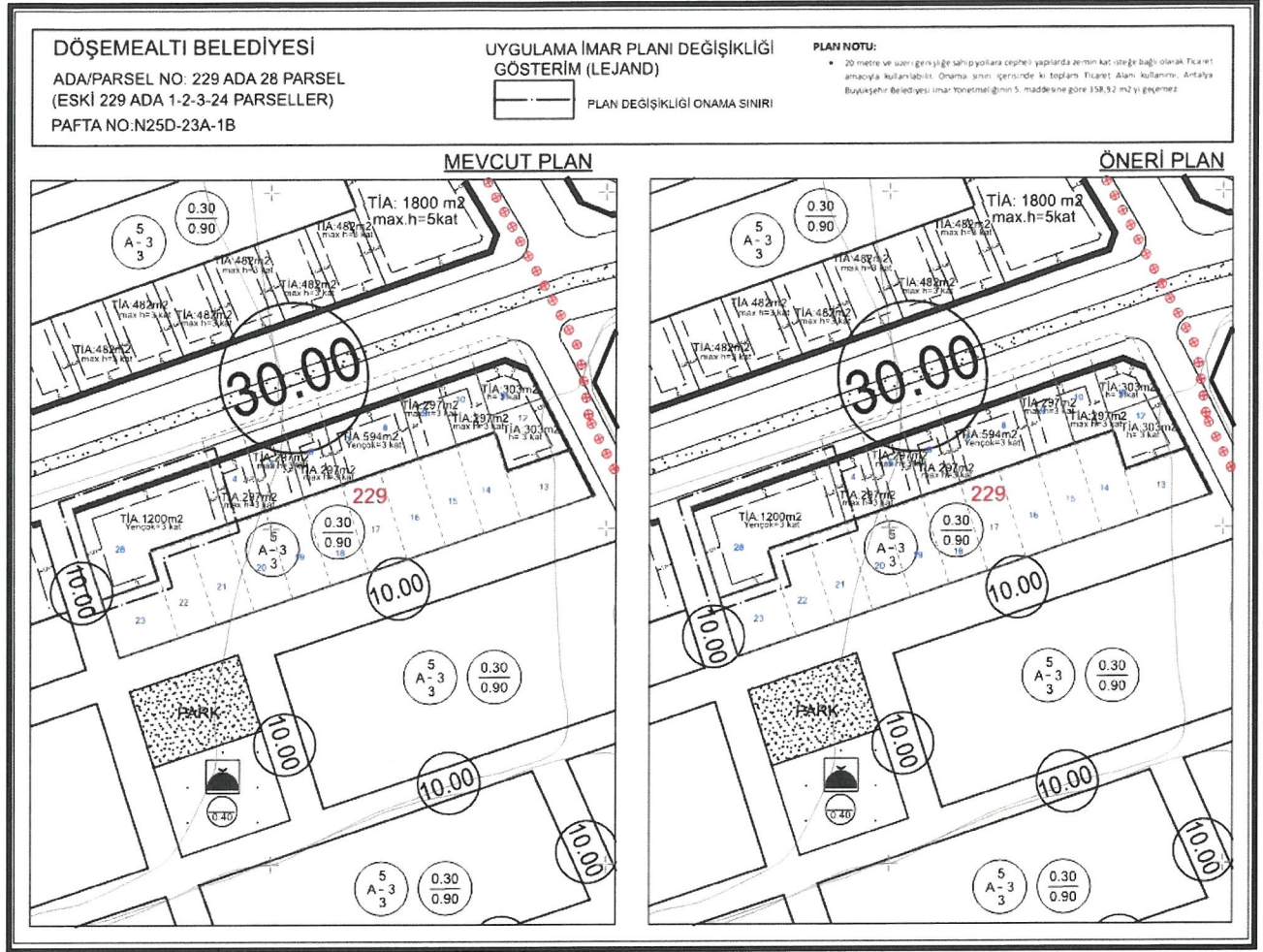
Sonuç olarak 229 ada 28 parsel 20 m ve üzeri yola cephe olduğu için İsteğe Bağlı Zemin Ticaret kullanımını devam edecektir. Ancak Zemin Ticaret kullanımını tevhit öncesi taban alanı olan 358,92 m2 yi geçemez.

Öneri imar planı değişikliğinde mevcut inşaat alını olan TİA: 1200 m2 ve Yençok 3 kat kararı aynen korunmuştur. Aşağıdaki plan notu işlenmiştir.

Plan Notu:

- 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 358,92 m2 yi geçemez.

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



Şekil 4. Öneri imar planı değişikliği

Sayıt ÜLKER
Şehir Plancısı
Etiler Mh. Emine Çelebi Cd. 887 Sk. V. J. Doğanek Apt.
No:10/20 Muratpaşa/ANTALYA Telefon: 0242 247 05 46
Ticaret Sicil No: 271118/00000001
GÜBENİM C. 18. KAT: 18/2

Planevi Şehircilik **SEYDİHAN ÇAMUR**
Planlama Ltd. Şti. Şehir Plancısı ŞPO 590
TMMOB ŞEHİR PLANLILAR ODASI
Büro Tescil No 06 40179
Meneviş Sokak No 72/1
06590 A. Ayrancı/ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29-467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
HİTİT V.D. 750 034 22 18
Ticaret Sicil No: 65752