



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 06.02.2024 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parsellerdeki konut alanının ve yeşil alanın düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 06.02.2024 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parsellerdeki konut alanının ve yeşil alanın düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 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. Üyesi

Mehmet Burak CEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

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> 30

KARARIN ÖZÜ: Yeşilbayır Mahallesi 1353 Ada 6 parseldeki konut alanının (430 m²), aynı yüzölçüme sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 11. maddesinde yer alan; “Yeşilbayır Mahallesi 1353 Ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanının bir kısmını kapsayan alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ait 22.01.2024 tarih 2 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 69685 sayılı yazısı ve İmar Komisyonu Toplantı Tutanağı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Yeşilbayır Mahallesi 1353 Ada 6 parseldeki konut alanının (430 m²), aynı yüzölçüme sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olduğundan uygun olduğu görüşüne varılmıştır.

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.22/01/2024-2

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

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

Yeşilbayır Mahallesi 1353 Ada 6 parseldeki konut alanının (430 m²), aynı yüzölçüme sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

ALI ACIR
Belediye Başkan V.

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAG
Divan Katibi

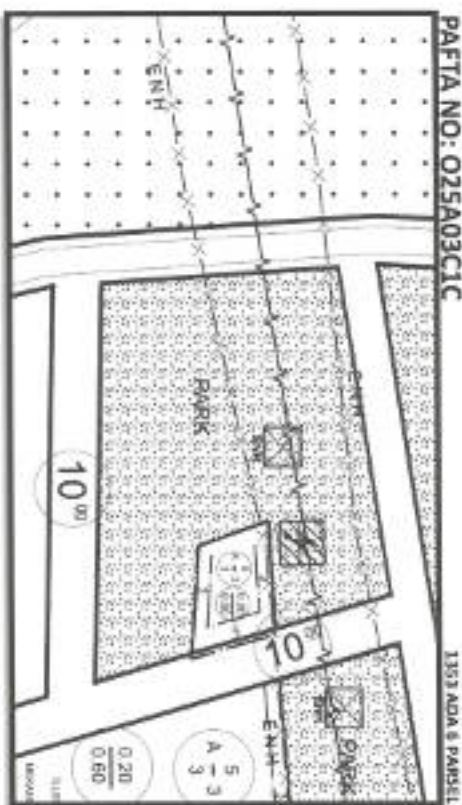


inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, DÖŞEMEALTI İLÇESİ, YEŞİLBAYIR MAHALLESİ
ADA-PARSEL NO: 1353 ADA 6 PARSEL ve 1209 ADA 1 PARSELİN
GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI

MEVCUT PLAN



PAFTA NO: 025A03C1C

1353 ADA 6 PARSEL

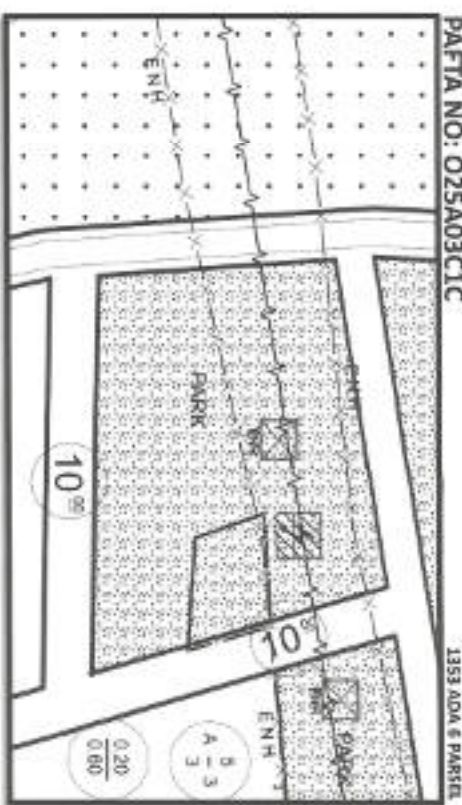
GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA ŞEMASI

— VERİLEBİLİR KONUT ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK:1/1000
ÖNERİ PLAN



PAFTA NO: 025A03C1C

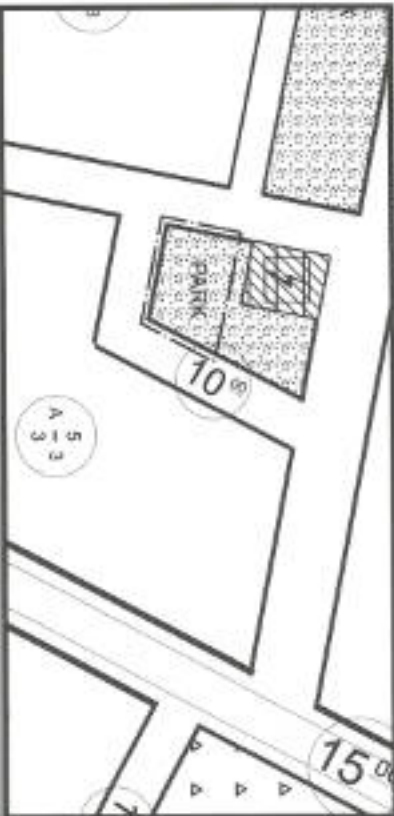
1353 ADA 6 PARSEL

GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA ŞEMASI

— PARK

PAFTA NO: 025A03B3D **1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI**

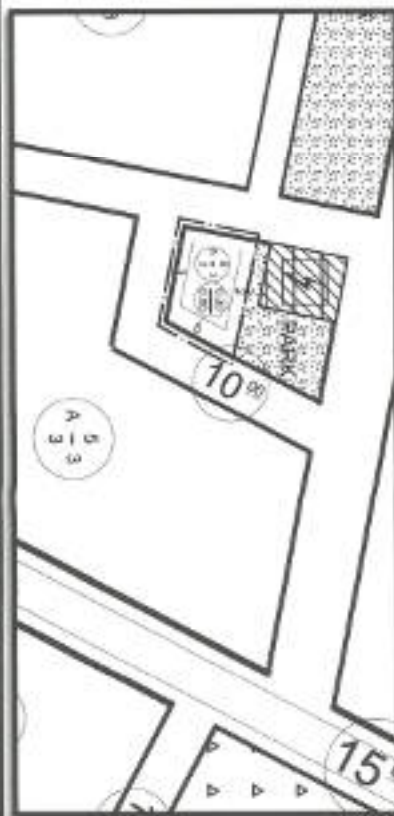


GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA ŞEMASI

— PARK

PAFTA NO: 025A03B3D **1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANI**



GÖSTERİM

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA ŞEMASI

— VERİLEBİLİR KONUT ALANI



ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ 1353 ADA 6 PARSEL ve 1209 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDE BULUNAN PARK ALANINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya ili, Döşemealtı ilçesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, O-25-A-03-C-1-C nolu 1/1.000 ölçekli imar paftasında yer alan 1353 ada 6 parsel ile O-25-A-03-B-3-D nolu 1/1.000 ölçekli imar paftasında yer alan 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanının bir kısmını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri

Elçy

SS



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



Şekil 2: Planlama Alanının Döşemealtı İlçesindeki Yeri



Şekil 3: Planlama Alanının Yeşilbayır Mahallesiindeki Yeri

Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA Mail: inkaplanlama@gmail.com

+90 533 472 66 79 +90 506 543 77 33 Kep Adres: inkaplanlamaharitadanismanlik@hs01.kep.tr

Ely

SS



Mevcut Durum ve Mülkiyet

Planlamaya konu 1353 ada 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır ve söz konusu parsel özel mülkiyettedir. 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan, mevcut imar planlarında park alanı olması nedeniyle mülkiyete konu değildir ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

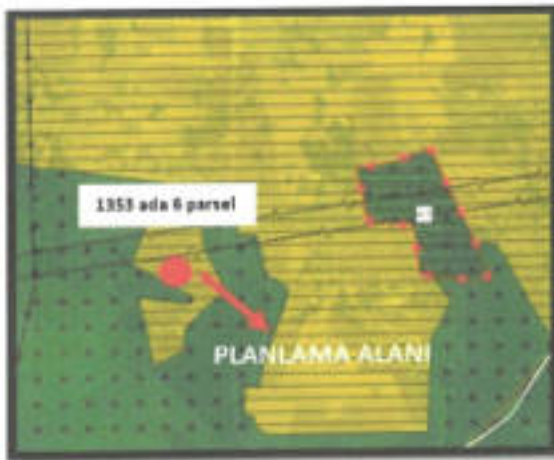


Şekil 4: Uydü Görüntüsü

2- MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1.) 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığının 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca onaylanan Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında planlamaya konu 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 5: Yürürlükte Bulunan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2.) 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

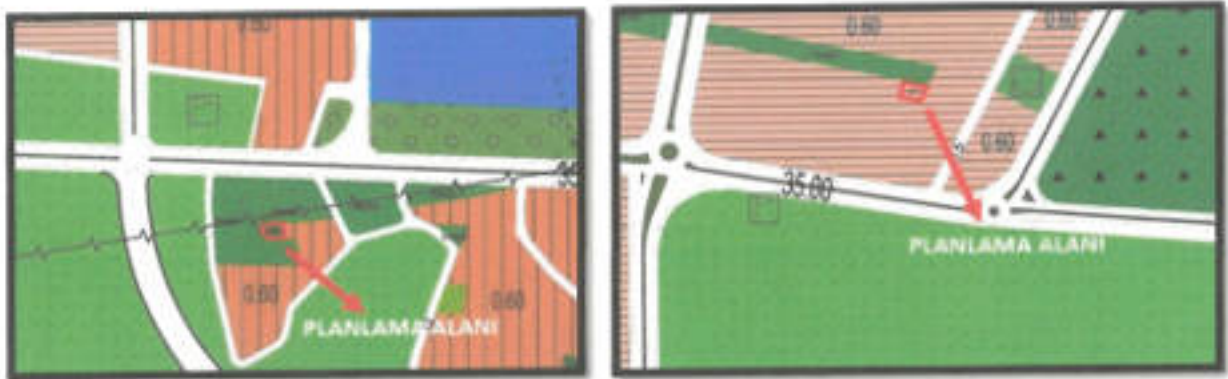
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10/07/2017 tarih ve 594 sayılı kararı ile onaylanan ve 09/10/2017 tarih ve 844 sayılı kararı ile kesinleşen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlamaya konu 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 6: Yürürlükte Bulunan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.3.) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu 1353 ada 6 nolu parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarih ve 832 nolu kararı ile onaylanmıştır. Bu planda 1353 ada 6 parsel "Park ve Yeşil Alan" ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

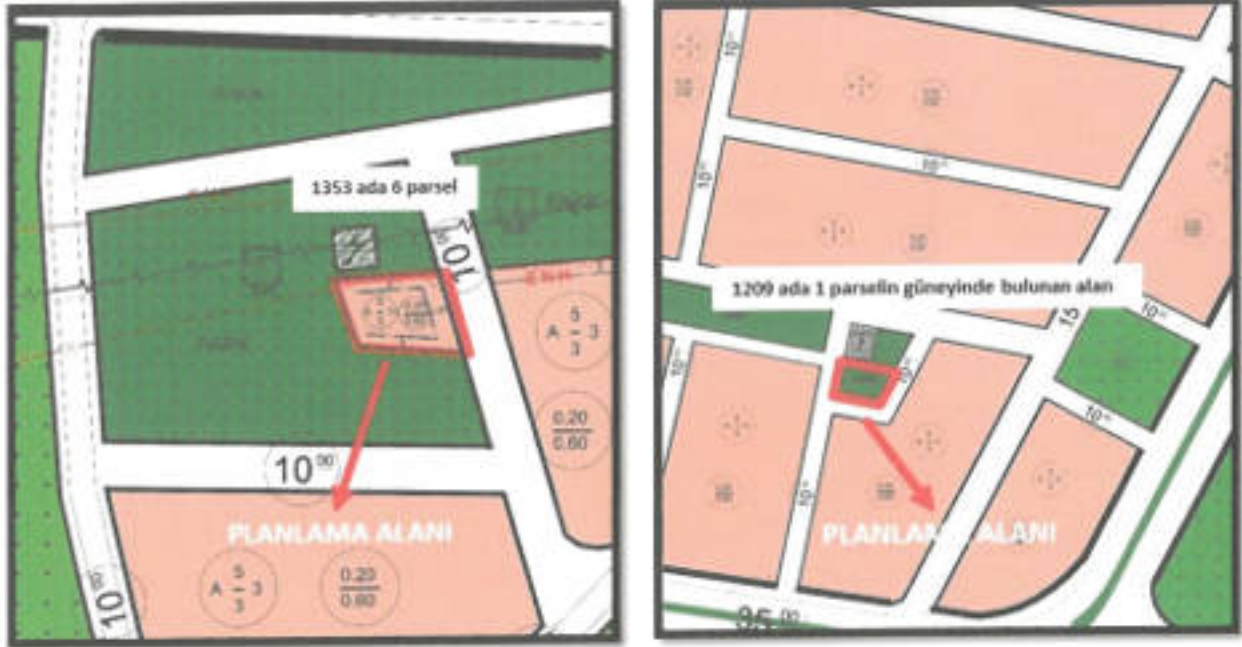


Şekil 7: Yürürlükte Bulunan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.4.) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında; planlamaya konu 1353 ada 6 parsel "0.60 emsalli Yerleşik Konut Alanı" ve 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan alan "Park Alanı" olarak planlıdır.



Şekil B: Yürürlükte Bulunan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3-PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlamaya konu 1353 ada 6 parselin bir kısmı, Türkiye Elektrik İletim AŞ'ye ait enerji nakil hattının koruma bandı altında kalmaktadır. Söz konusu parselin tapu kaydında 19.10.2018 tarihinde Türkiye Elektrik İletim AŞ lehine işlenmiş irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır.

1353 ada 6 parselin kuzeyinde yer alan 1353, 1354 ve 1357 nolu imar adalarında da Enerji Nakil Hattı altında kalması ve yapılaşma haklarını kullanamaması nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 12.06.2019 tarih 343 sayılı kararı) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 07 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 10.07.2020 tarih 304 nolu kararı ile onaylanan) yapılmış ve söz konusu imar adaları kuzeyde bulunan yeşil alana taşınmıştır.

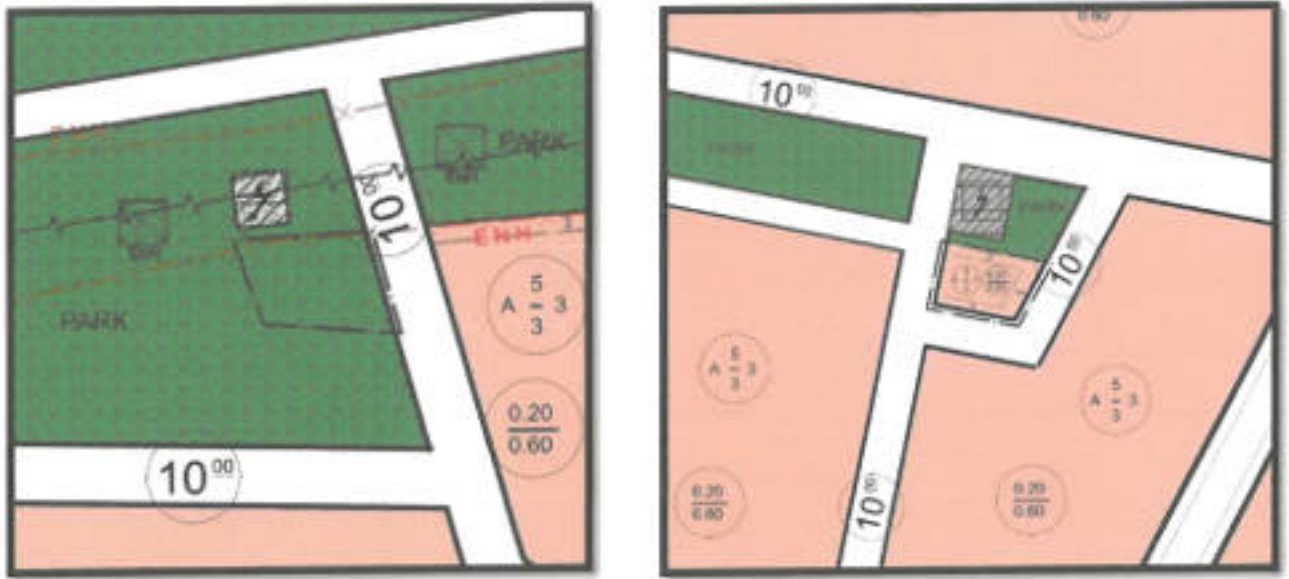
Sonuç olarak 1353 ada 6 parselin enerji nakil hattı koruma bandı altında kalması, hemen kuzeyinde pylon yerinin bulunması nedeniyle yapılaşma hakları kısıtlanmakta ve bu durum mağduriyet oluşturmaktadır. Oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu 1353 ada 6 parselin, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınarak plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur.



4- PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan gerekçesi kısmında açıklanan ihtiyaçlar doğrultusunda 1353 ada 6 parseldeki konut alanı (430 m²) aynı yüzölçümüne sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmış, emsal ve yapılaşma koşulları korunarak "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1353 ada 6 parselin mevcutta bulunduğu alan ise "Park Alanı" olarak planlanmıştır.

Konut alanında yapılaşmaya ilişkin kararlar çevre konut alanları ile aynı olacak şekilde Emsal: 0.60 olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, TAKS: 0.20, KAKS:0.60 ve Yençok: 3 kat olacaktır.



Şekil 9: Öneri 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

5-PLAN HÜKÜMLERİ

1. Bu plan, plan kararları, plan hükümleri ve plan açıklama raporuyla bir bütündür.
2. Planlama alanında Döşemealtı Belediyesi 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri geçerli olup yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilgisine göre diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
3. Konut Alanlarında;
 - Ayrık nizam
 - TAKS: 0.20
 - KAKS: 0.60
 - Yençok: 3 kat'tır.



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA Mail: inkaplanlama@gmail.com

+90 533 472 66 79 +90 506 543 77 33 Kep Adres: inkaplanlamaharitadanismanlik@hs01.kep.tr

İNKA
PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ
Ebru KUVVY YEDİĞÖZ
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yetenlik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı
Mahalle : Yeşilbayır
Alan : 430 m²
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 06.02.2024 tarih ve 30 sayılı kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi 1353 ada 6 parsel ve 1209 ada 1 parsellerdeki konut alanının ve yeşil alanın düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2023 tarih ve 832 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise "Konut Alanı ve Park ve Yeşil Alan" olarak planlıdır.

Söz konusu plan açıklama raporu incelendiğinde; "Planlamaya konu 1353 ada 6 parselin bir kısmı, Türkiye Elektrik İletim AŞ'ye ait enerji nakil hattının koruma bandı altında kalmaktadır. Söz konusu parselin tapu kaydında 19.10.2018 tarihinde Türkiye Elektrik İletim AŞ lehine işlenmiş irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır.

1353 ada 6 parselin kuzeyinde yer alan 1353, 1354 ve 1357 no'lu imar adalarında da Enerji Nakil Hattı altında kalması ve yapılaşma haklarını kullanamaması nedeniyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 12.06.2019 tarih 343 sayılı kararı) ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği (Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.01.2020 tarih ve 07 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi 10.07.2020 tarih 304 no'lu kararı ile onaylanan) yapılmış ve söz konusu imar adaları kuzeyde bulunan yeşil alana taşınmıştır.

Sonuç olarak 1353 ada 6 parselin enerji nakil hattı koruma bandı altında kalması, hemen kuzeyinde pylon yerinin bulunması nedeniyle yapılaşma hakları kısıtlanmakta ve bu durum mağduriyet oluşturmaktadır. Oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla söz konusu 1353 ada 6 parselin, 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınarak plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. " denilmektedir.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

Bu sebeple, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile plan gerekçesi kısmında açıklanan ihtiyaçlar doğrultusunda 1353 ada 6 parseldeki konut alanı (430 m²) aynı yüzölçümüne sahip olacak şekilde 1209 ada 1 parselin güneyinde bulunan park alanına taşınmış, emsal ve yapılaşma koşulları korunarak "Konut Alanı" olarak planlanmıştır. 1353 ada 6 parselin mevcutta bulunduğu alan ise "Park Alanı" olarak planlanmıştır. Konut alanında yapılaşmaya ilişkin kararlar çevre konut alanları ile aynı olacak şekilde Emsal: 0.60 olarak belirlenmiştir. Yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, TAKS: 0.20, KAKS:0.60 ve Yençok: 3 kat olacak şekilde plan değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.04.2024


Hüseyin Kamil TOK
Y. Şehir Plançısı


Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için iribat:

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr