



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.01.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 211. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA:594 m ² Yençok:3 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA:594 m ² Yençok:3 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi 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

Metin ALTUNBAS
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis Başkan Vekili : Cevat YANAR Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAG	<u>Birleşim</u> 10.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 03/10/2023 -14:00
		<u>Karar No</u> 214

KARARIN ÖZÜ: Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin tevhid edilerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. Maddesinde Yer Alan; Çıplaklı mahallesi 229 ada 9 ve 10 numaralı parselleri tevhit edilerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/ 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili İmar Komisyonu toplantı tutanağının 5393 sayılı kanunun kapsamında Meclis gündemine olarak değerlendirilmesi hususunda; Gereğini arz ederim” ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.09.2023 tarihli 61475 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin tevhid edilerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup plan değişikliği uygun bulunarak Meclisin takdirine sunulmuştur.27.09.2023/42

Ahmet KÜÇÜKTEKİN
(İmar Komisyonu Başkanı)
İmza

Mehmet DUMAN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Süleyman GÜÇLÜ
(Komisyon Üyesi)
İmza

Mehmet FETEN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Muhsin KÜÇÜKBAŞKAN
(Komisyon Üyesi)
İmza

Meclis Başkan Vekili konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin tevhid edilerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.


Cevat YANAR
Meclis Başkan Vekili


Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

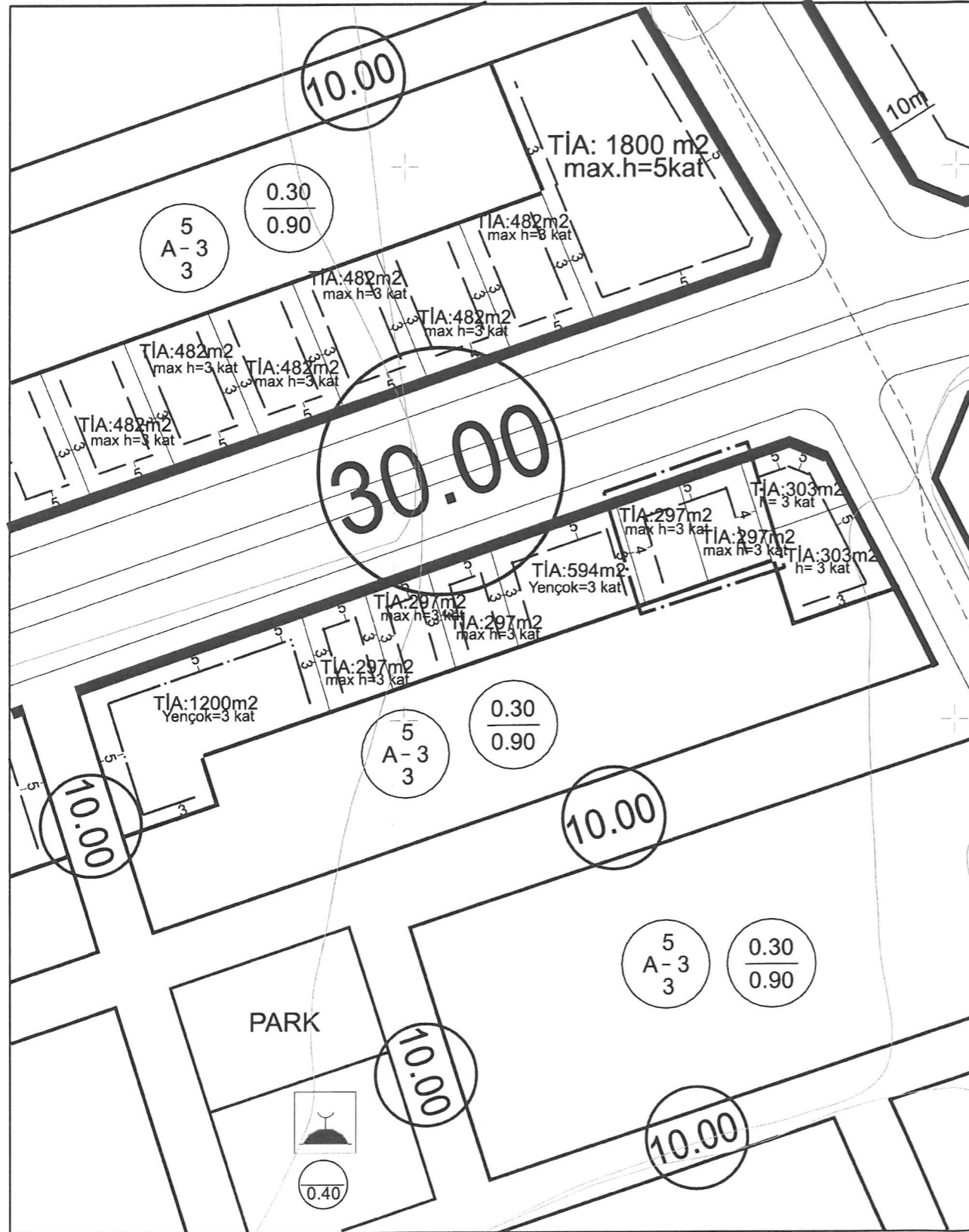

Oğuz DEMİRAG
Divan Katibi

DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 229 ADA 9 VE 10 PARSELLER

PAFTA NO: N25-D-23-A-1-B

MEVCUT PLAN



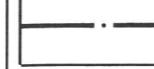
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU

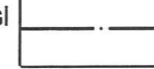
1.Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.Maddesinin 9.bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..." hükmüne uyulacaktır.

K
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

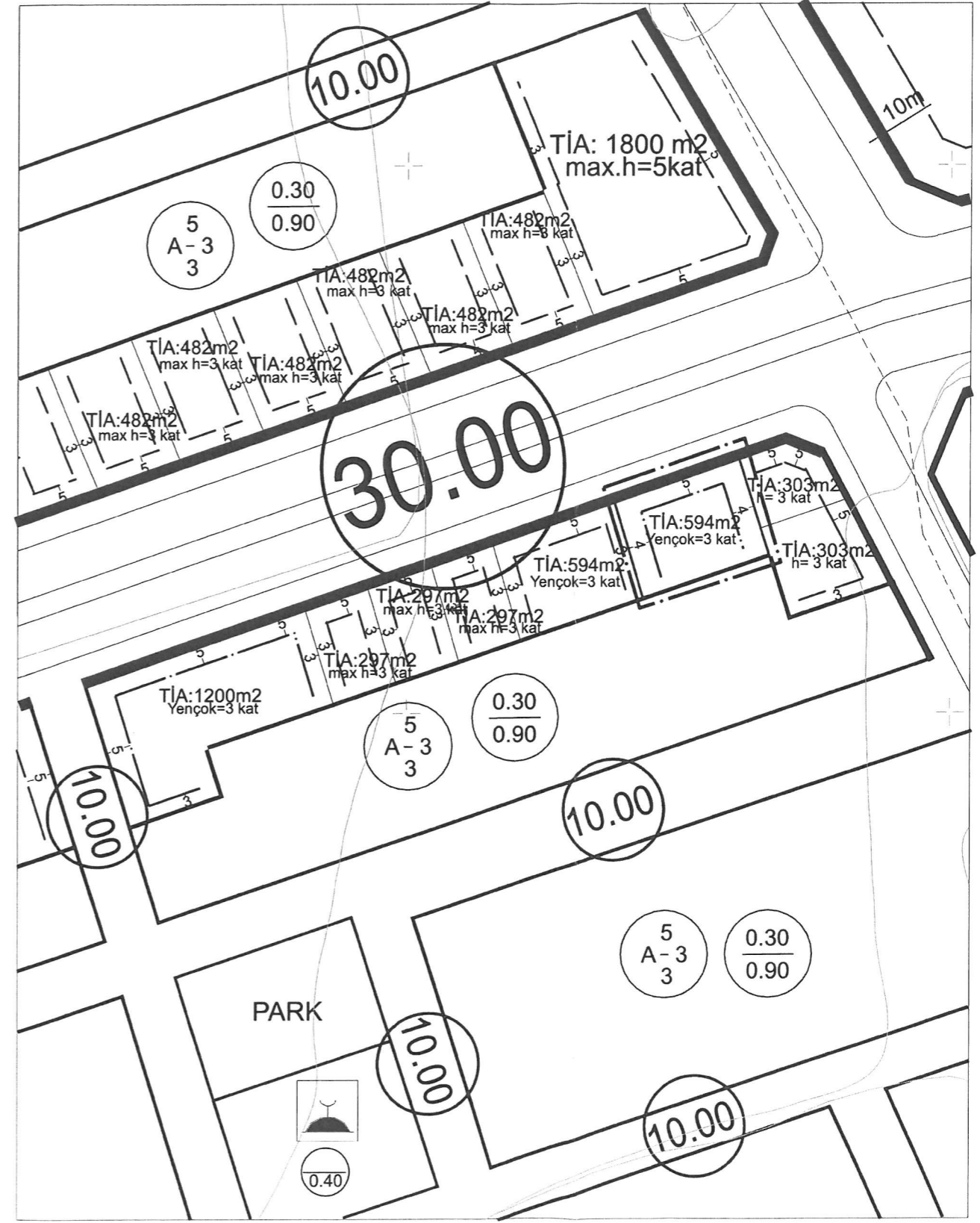


YAPI YAKLAŞMA
SINIRI

TIA:594 m²
Yençok=3 Kat

KONUT
ALANI

ÖNERİ PLAN



ANTALYA-DÖŞEMEALTI- ÇIPLAKLI MAHALLESİ
229 ADA 9 VE 10 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 tapununun 229 ada 9 ve 10 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 660 m² büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller, Çıplaklı mahallesi içerisinde 30 metrelik Fatih Sultan Mehmet caddesine cepheli olup cephe aldığı yoldan doğuya doğru gidildiğinde TOKİ ve Antalya-Burdur D650 Devlet Karayoluna, batıya doğru gidildiğinde Döşemealtı kent merkezine ulaşılmaktadır.



Resim 1: Planlama Alanının Bölge İçindeki Konumu



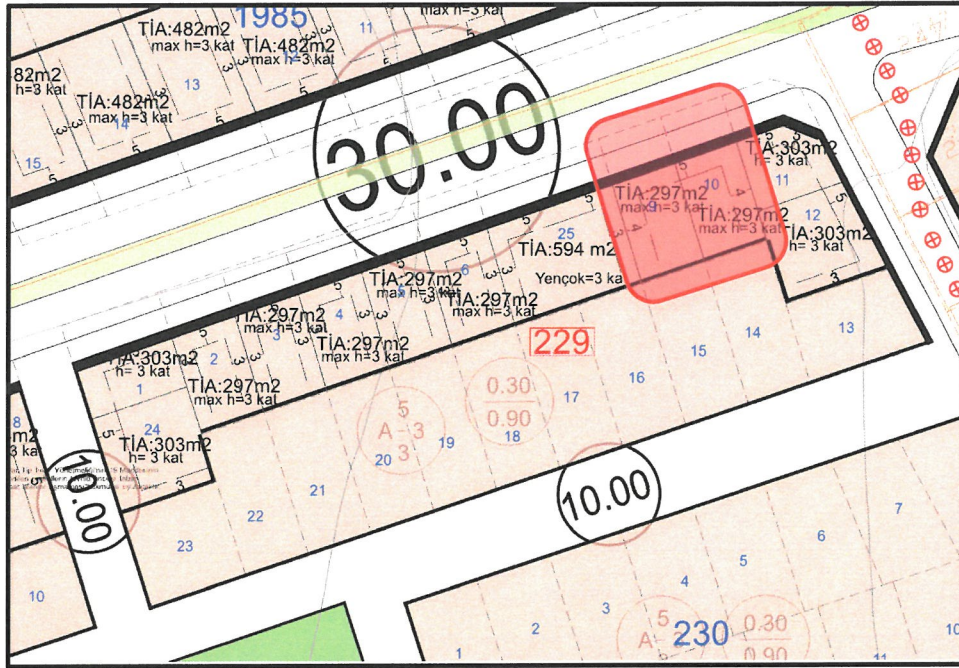
Resim 2: Planlama Alanı

2.PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

229 ada 9 ve 10 parsellerin yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşulu 9 nolu parsel için; TİA=297 m² h=3 kat, 10 nolu parsel için; TİA=297 m² h=3 kat olarak belirlenmiştir.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 229 ada 9 ve 10 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, Çıplaklı mahallesi, 229 ada 9 ve 10 nolu parsellerde yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

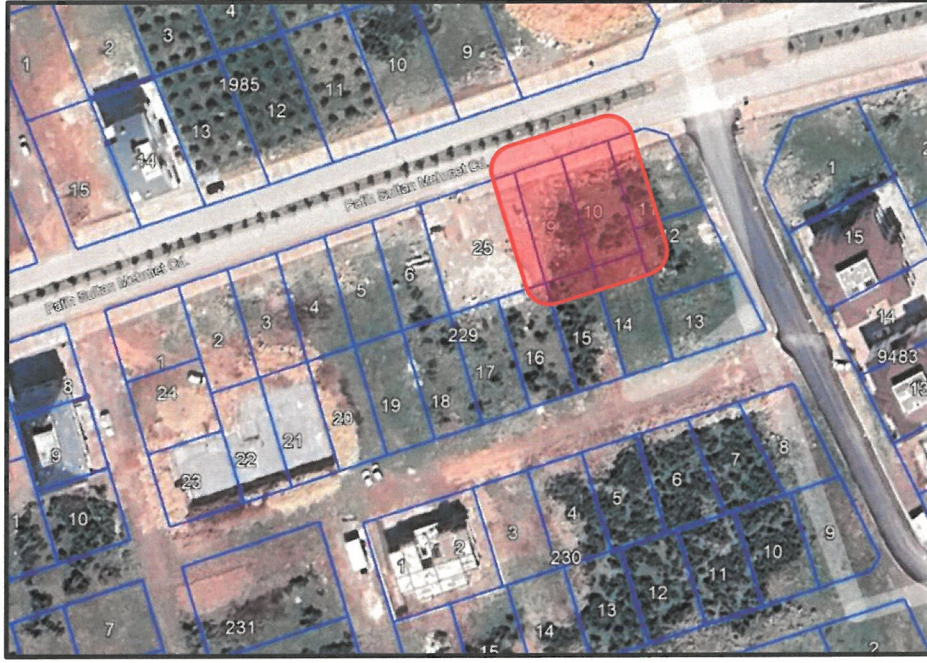


Plan 1: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 229 Ada Ve Yakın Çevresi

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Çıplaklı Mahallesi, 229 ada 9 parselin büyüklüğü 330 m², 10 parselin büyüklüğü 330 m²'dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 660 m²'dir.

Parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 3: 229 Ada Ve Çevresi Kadastral Durum

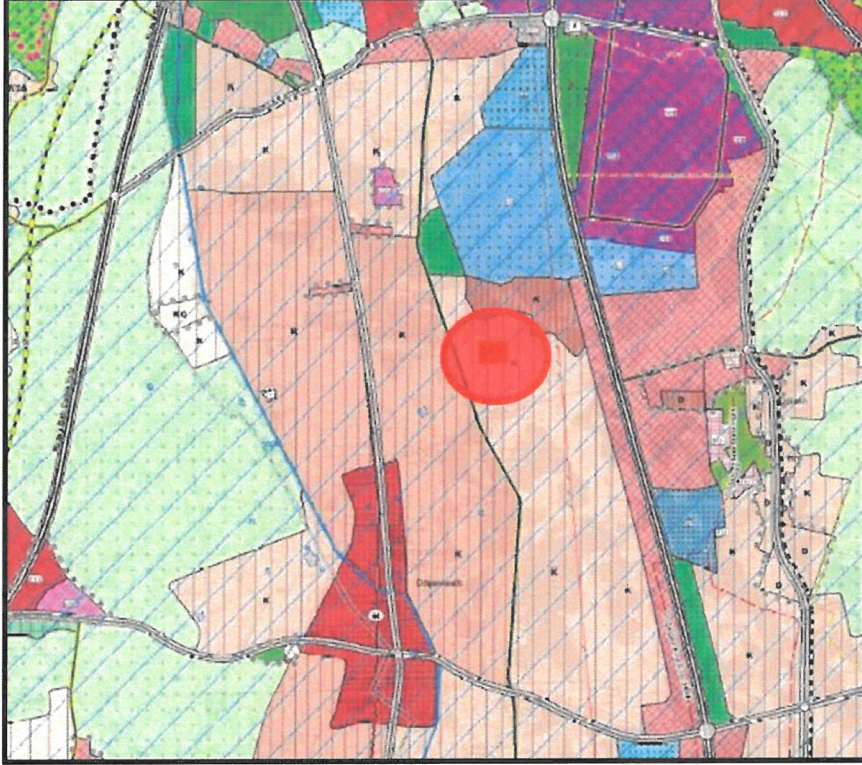
4.MEV CUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 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.



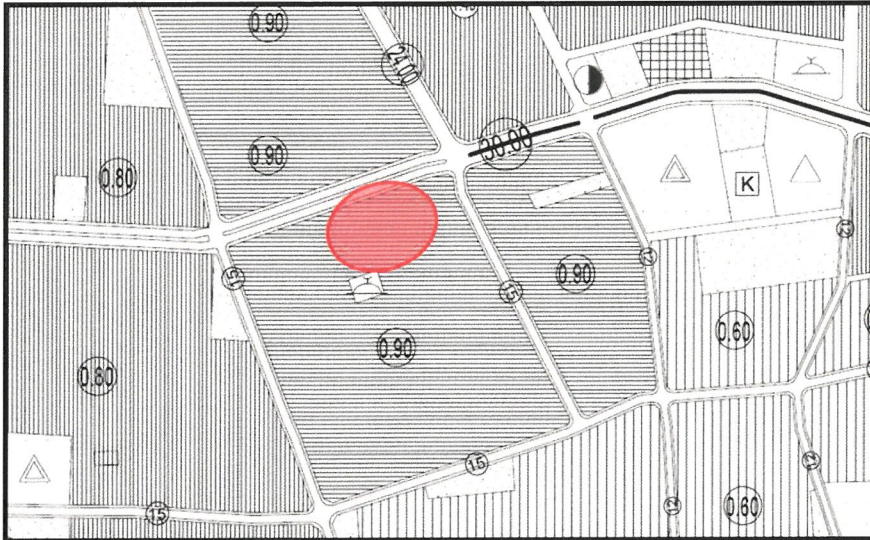
Plan 2: Antalya Belediyesince Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Ölçeksiz)

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 $E=0.90$ olan “Yüksek Yoęunluklu Gelişme Konut” alanında kalmaktadır.



Plan 4: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Çıplaklı Mahallesi'ndeki 229 ada 9 ve 10 numaralı parseller tevhit edilerek kullanılması öngörülmüştür. Parsellerin yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

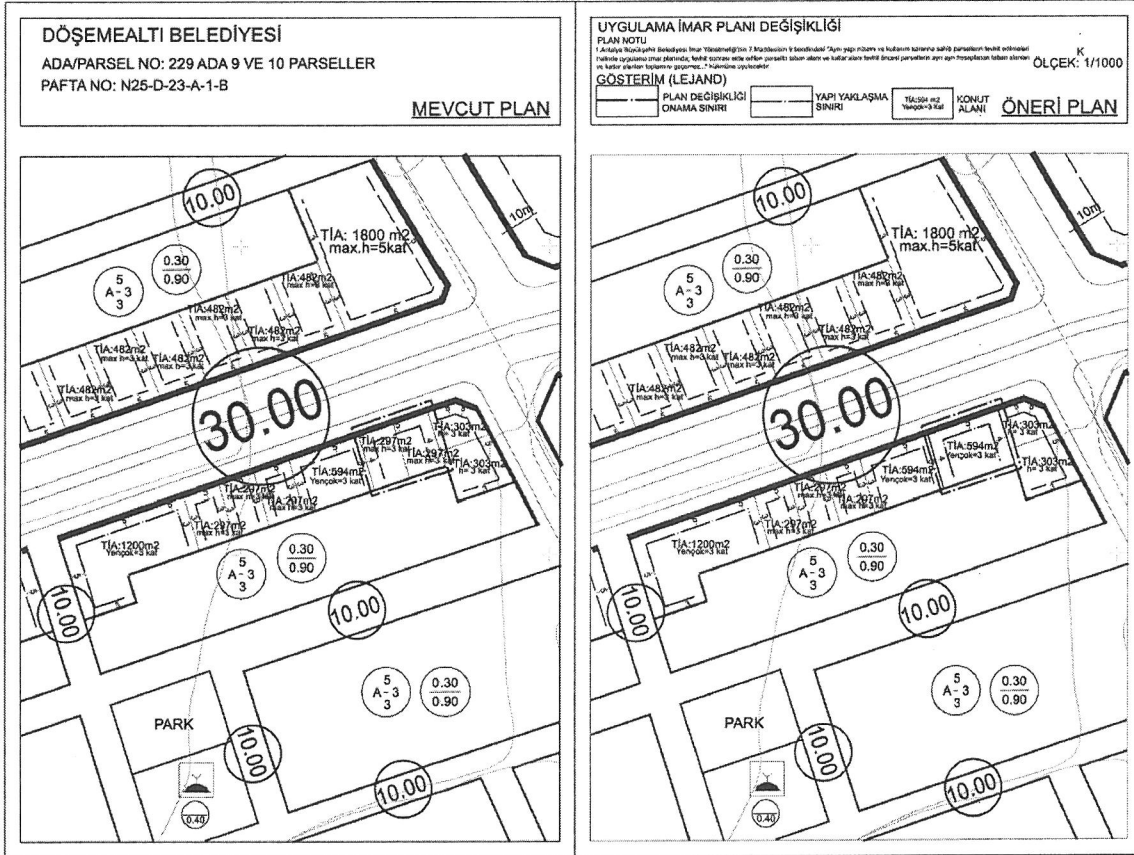
Planlama alanında yapılaşma koşulu 9 nolu parsel için; TİA=297 m² h=3 kat, 10 nolu parsel için; TİA=297 m² h=3 kat olduğu belirlendiğinden planlama alanındaki yeni yapı kullanma hakları hesaplanırken toplam alan için TİA=594 m² ve Yençok=3 kat şeklinde önerilmiş olup alan kullanım fonksiyonu aynen devam ettirilmiştir.

229 ada 9 ve 10 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

Uygulama İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Mehmet GÜL
A Grubu Şehir Plancısı
Dip. No: 6814
Oda Sic. No: 995

Fatma KÜBRA BATU
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 7496

BATU PLANLAMA HARİTA İNŞAAT MÜH.
PROJE SAN. DİN. İNŞAAT. İTH. İHR. LTD. ŞTİ
Zem. ve Har. M. Çad. No: 508/12
Gsm. No: 05360656381 Döşemealtı / ANTALYA
Antalya Kurumlar V.D.: 150 119 3211
Tic. Sic. No: 112794 / Ticaret Sic. No: 111446
Mersis No: 0150119921100001



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 9 ve 10 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 214 sayılı kararı ile uygun bulunan, Çıplaklı Mahallesi 229 ada 9 ve 10 parsellerin tevhit edilmesi amacıyla TİA:594 m² Yençok:3 kat yapılaşma koşulları belirlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 211. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 229 ada 9 ve 10 parseller özel mülkiyete ait olup toplam 660 m² alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise parseller "Konut Alanı" olarak planlı olup TİA=297 m² max h=3 kat yapılaşma koşuluna sahiptir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; "229 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin tevhit edilerek kullanılması amacıyla toplam alan için yapılaşma koşulunun TİA=594 m² ve Yençok=3 kat şeklinde belirlendiği, herhangi bir yoğunluk artışı yapılmadığı" belirtilmiştir.

Ayrıca "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 notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.11.2023

Özlem KOCABAS
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.