



**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

Tarih:01.02.2024

<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.12.2023 tarihli ve 266 sayılı kararı ile onaylanan, Altınkale Mahallesi 25434 Ada 22 ve 23 parsellerin tevhid edilerek yapılaşma koşullarının ikiz nizamdan ayrık nizama dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.12.2023 tarihli ve 266 sayılı kararı ile onaylanan, Altınkale Mahallesi 25434 Ada 22 ve 23 parsellerin tevhid edilerek yapılaşma koşullarının ikiz nizamdan ayrık nizama dönüştürülmesi 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 ALTUNBAŞ  
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU  
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur 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

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİR AĞ	<u>Birleşim</u> 12.
		<u>Oturum</u> 1.
		<u>Karar Tarihi- Saati</u> 05/12/2023- 14:00
		<u>Karar No</u> 266

**KARARIN ÖZÜ:** Altinkale Mahallesi 25434 ada 22 ve 23 parsellerin yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam olarak düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

**Gündemin 26. maddesinde görüşülüp İmar Komisyonuna havale edilen;** Altinkale Mahallesi 25434 ada 22 ve 23 parsellerin yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam olarak düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Altinkale Mahallesi 25434 ada 22 ve 23 parsellerin yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam olarak düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisimizin takdirine sunulmuştur.05.12.2023- 57

Abdi YARAŞCI  
Komisyon Başkanı  
İmza

Özkan YAŞAR  
Komisyon Bşk Vekili  
İmza

Cevat YANAR  
Komisyon Üyesi  
İmza

Osman ÖZGAR  
Komisyon Üyesi  
İmza

Mustafa KARATAŞ  
Komisyon Üyesi  
İmza

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

Altinkale Mahallesi 25434 ada 22 ve 23 parsellerin yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam olarak düzenlenerek plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ  
Belediye Başkanı

Arzu YILDIRIM  
Divan Katibi

Oğuz DEMİR AĞ  
Divan Katibi



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) -DÖŞEMEALTI  
ALTINKALE MAHALLESİ  
25434 ADA 22 VE 23 PARSELLERDE  
1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Çalışma alanı, Antalya İli, (Büyükşehir) Döşemealtı Belediyesi, Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 25434 ada 22 ve 23 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 514.00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller Altinkale mahallesi sınırları içerisinde Palmiye Caddesinin güneyinde yer almaktadır.



**Resim 1: Planlama Alanın Bölge İçindeki Konumu**



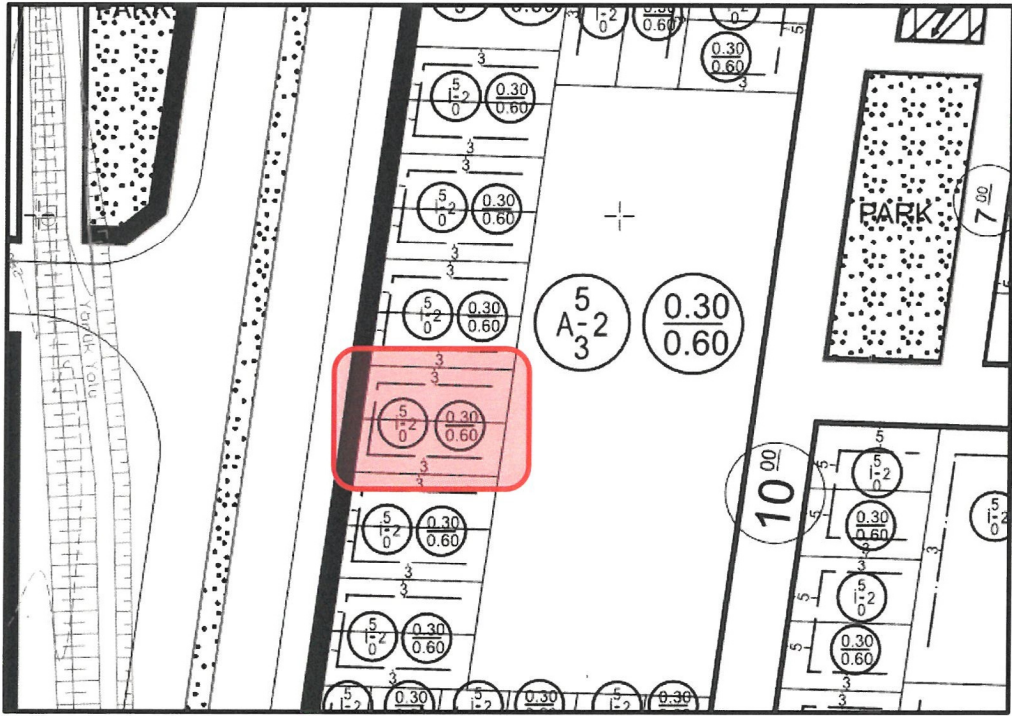
**Resim 2: Planlama Alanı**

## 2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

25434 ada 22 ve 23 parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonu konut alanı; yapılaşma koşulları E=0.60 ve ikiz ayırık nizam olarak tanımlanmıştır.

25434 ada 22 ve 23 numaralı taşınmazlar tevhit edilerek kullanılması amaçlanmıştır. Tevhitten kaynaklı tek parselde tek yapı yapılacak olup mevcut planda önerilen **İkiz Ayırık Nizama** uymadığı görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde: “Ayırık nizam: Hiçbir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını” şeklinde belirtilmiş olup tevhitte sonra oluşacak parselde **Ayırık Nizama** uygun olduğu görülmüştür. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde kullanım fonksiyonu ve emsalinde bir değişiklik yapılmadan nizamının **Ayırık Nizam** olarak belirlenmesi amaçlanmıştır.



Plan 1: Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 25434 Ada Ve Yakın Çevresi

## 3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

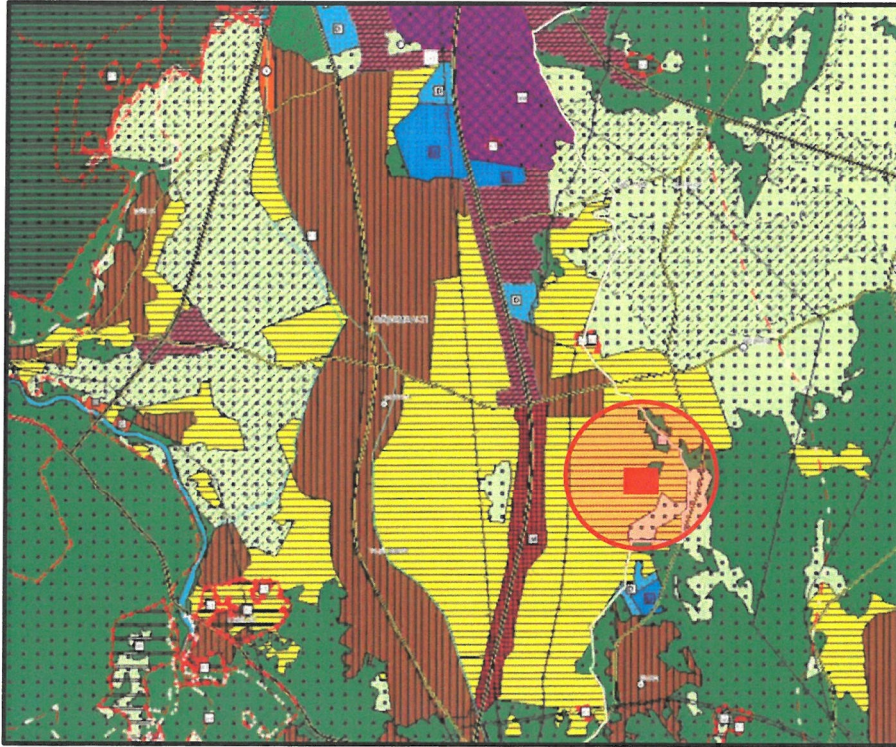
Antalya ili, Döşemealtı Belediyesi, Altınkale Mahallesi, 25434 ada 22 nolu parselin büyüklüğü 257.00 m<sup>2</sup> ve 23 nolu parselin büyüklüğü 257.00 m<sup>2</sup>'dir



**Resim 3:**25434 Ada Ve Çevresi Kadastral Durum

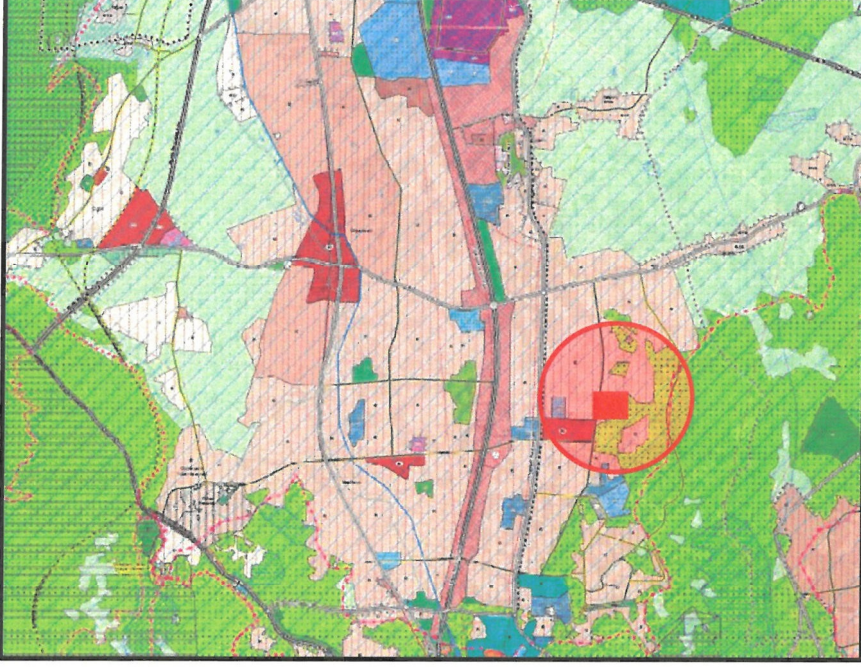
#### 4.MEV CUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu Altınkale Mahallesi 25434 ada 22 ve 23 numaralı parseller Antalya Büyükşehir Belediyesiince onaylanan ‘‘Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 1/100.000 lçekli evre Düzen i Planı Değişikliği’’ sınırları içerisinde ve ‘‘Kentsel Gelişme Alan’’ kullanımı içerisinde bulunmaktadır.



**Plan 2:** Antalya Belediyesiince Onaylı 1/100.000 lçekli DP (lçeksiz)

Planlama değişikliğine konu olan parseller, Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik ilçeleri 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, “Gelişme Düşük Yoğunluklu Konut Alanı” 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 “Konut Alanları” kullanımı içerisinde kalmaktadır.



**Plan 3:** Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## 5.PLAN KARARLARI

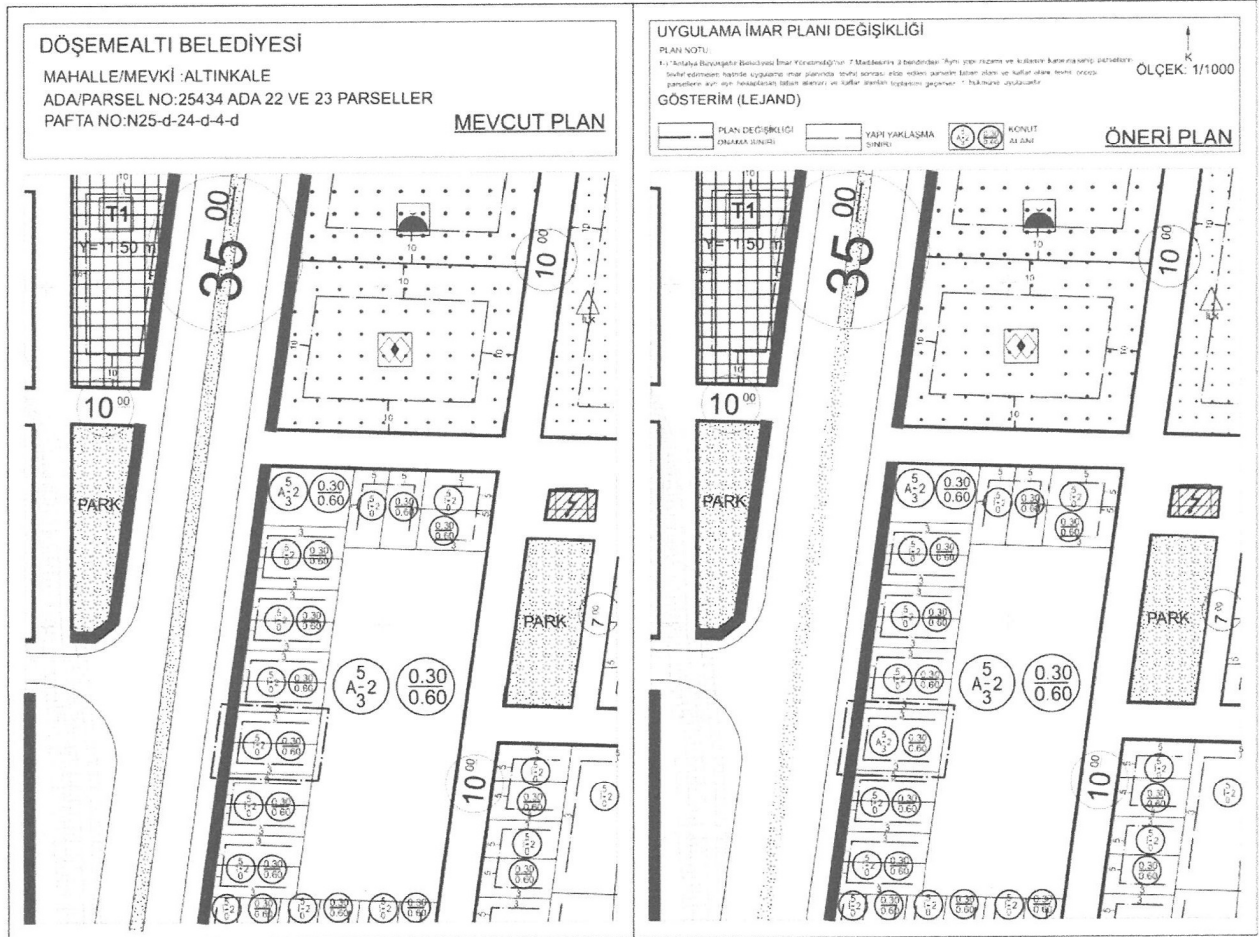
25434 ada 22 ve 23 parseller yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonu ticaret alanı; yapılaşma koşulları E=0.60 ve ikiz ayırık nizam olarak tanımlanmıştır.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Kullanım fonksiyonunda ve emsalinde bir değişiklik yapılmadan nizam olarak ayırık nizam 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: Mevcut Ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)







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

**TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Belediye** : Döşemealtı Belediyesi  
**Mahalle** : Altinkale Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 25434 Ada 22 ve 23 Parsel  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan(m2)** : 514.00 m<sup>2</sup>

Döşemealtı Belediye Meclisinin 05.12.2023 tarihli ve 266 sayılı kararı ile onaylanan, Altinkale Mahallesi 25434 Ada 22 ve 23 parsellerin tevhit edilerek yapılaşma koşullarının ikiz nizamdan ayrık nizama dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2024 tarihli toplantısında gündemin 127. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı Belediyesi, Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 25434 ada 22 ve 23 parsel numaralarında kayıtlı, toplam 514.00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmazları kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu olan parseller Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde Palmiye Caddesinin güneyinde yer almaktadır.

Söz konusu parseller, yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında, "Gelişme Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" olarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği açıklama raporunda, 25434 ada 22 ve 23 parsellerin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonu konut alanı; yapılaşma koşulları E=0.60 ve ikiz ayrık nizam olarak tanımlandığı, 22 ve 23 numaralı taşınmazların tevhit edilerek kullanılması amaçlandığı, tevhitte kaynaklı tek parselde tek yapı yapılacağı ve mevcut planda önerilen İkiz Ayrık Nizama uymadığının görüldüğü, öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kullanım fonksiyonunda ve emsalinde bir değişiklik yapılmadan nizam olarak ayrık nizam belirlendiği belirtilmektedir.

Öneri plan değişikliğine aşağıda belirtilen plan notu eklenmiştir.

"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."

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 31.01.2024

Elif Can BESTELCİ  
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN  
Planlama Şube Müdür V.