



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.02.2024

| | |
|--|--|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 214. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde 100 metrelik Devlet Karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında plan hükümlerinin 5.6.maddesine "Söz Konusu Alanlarda Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Oluşturmayan Basit İmalathaneler Yer Alabilir." plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde 100 metrelik Devlet Karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında plan hükümlerinin 5.6.maddesine "Söz Konusu Alanlarda Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Oluşturmayan Basit İmalathaneler Yer Alabilir." plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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 KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi


Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|---|--|
|  | Meclis Başkan Vekili : Cevat YANAR Divan Katibi : Arzu YILDIRIM Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ | Birleşim 10. |
| | | Oturum 1. |
| | | Karar Tarihi- Saati 03/10/2023 -14:00 |
| | | Karar No 218 |

KARARIN ÖZÜ: 100 metrelik devlet karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında imar planında belirlenen yol cephe mesafeleri ile komşudan minimum 5 metre çekme mesafesi uygulanacaktır söz konusu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan basit imalathaneler yer alabilir. Yukarıdaki şekilde hazırlanan Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan Hükümlerinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 22. maddesinde görüşülüp İmar Komisyonuna havale edilen; Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde 100 metrelik Devlet karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarına ilişkin düzenlenen plan notunun İmar Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

100 metrelik devlet karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında imar planında belirlenen yol cephe mesafeleri ile komşudan minimum 5 metre çekme mesafesi uygulanacaktır söz konusu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan basit imalathaneler yer alabilir. Yukarıdaki şekilde hazırlanan Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan Hükümlerinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak Meclisin takdirine sunulmuştur. 03/10/2023-44

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;

100 metrelik devlet karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında imar planında belirlenen yol cephe mesafeleri ile komşudan minimum 5 metre çekme mesafesi uygulanacaktır söz konusu alanlarda çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan basit imalathaneler yer alabilir. Yukarıdaki şekilde hazırlanan Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan Hükümlerinin uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi.

Cevat YANAR
Meclis Başkan Vekili

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi

YEŞİLBAYIR VE ALTINKALE MAHALLELERİ PLAN HÜKÜMLERİ

1) KAPSAM:

BU PLAN HÜKÜMLERİ, BU PLANDAN ÖNCE ONAYLANMIŞ OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI DA DAHİL OLMAK ÜZERE YEŞİLBAYIR VE ALTINKALE MAHALLELERİNİ KAPSAYAN EKİLİ KROKİ İLE BELİRTİLEN ALANLARDA UYGULANACAKTIR.

2) GENEL HÜKÜMLER:

2.1-BU PLAN VE KOŞULLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA, KONUSU VE İLGİSİNE GÖRE;

2.2-3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,

2.3-ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ,

2.4-MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ,

2.5-1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,

2.6-5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,

2.7- 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA BAĞLI OLARAK ÇIKARTILAN İLGİLİ MEVZUAT,

2.8-2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE YÖNETMELİĞİ,

2.9-5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU,

2.10-2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU,

2.11-4857 SAYILI İŞ KANUNU VE İLGİLİ TÜZÜK VE YÖNETMELİKLERİ,

2.12- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,

2.13- DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK,

2.14- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,

2.15- ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,

2.16-İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK,

2.17-KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK,

2.18-SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ,

2.19-ISI YALITIM YÖNETMELİĞİ,

2.20-OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER TÜM MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

AYRICA, YUKARIDA BELİRTİLEN KANUN VE YÖNETMELİKLER DIŞINDA DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

3) ÖZEL HÜKÜMLER:

3.1 NATO BORU HATTINA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE NATO'DAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.2-GÖRÜNÜRDE VE TEMEL KAZILARINDA ORTAYA ÇIKAN DÜDEN, MAĞARA GİBİ JEOLJİK OLUŞUMLARIN ÜZERLERİNİN VE AĞIZLARININ KAPATILMAMASI; FOSEPTİK, ATIK SULARIN BU OLUŞUMLARA VERİLMEMESİNE İNŞAAT AŞAMASINDA ÖNEMLİ

DİKKAT EDİLECEKTİR VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

3.3-KONUT ALANLARINDA VE TİCARET ALANLARINDA YAPILAN BİNALARDA ÇATI YAPILMASI ZORUNLUDUR. ÇATI EĞİMİ EN FAZLA %35 OLARAK YAPILABİLİR.

3.4-İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANLARI ONAYLANMADAN, PLANDA SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3.5-100M'LİK DEVLET KARAYOLUNA CEPHELİ İMAR PARSELLERİNDE KARAYOLLARINDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ VE KAVŞAK DÜZENLEMELERİ YAPILAMAZ.

3.6-ARAZİDEKİ KAÇAK YAPILAR YIKILMADAN İLGİLİ PARSELE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.

3.7-KÖŞE PARSELLERDE İNŞAAT CEPHESİ KURTARMAYAN DURUMLARDA EĞER KOMŞU PARSEL YAPILAŞMAMIŞ İSE KOMŞU PARSELLE İKİZ NİZAM YAPILANMAYA GİDİLMESİ ZORUNLUDUR.

3.8-MİNİMUM PARSEL ALANI 400 M² DİR. MERKEZDEKİ MEVCUT 1994 YILINDAN ÖNCE OLUŞAN YERLEŞİK ALANLARDA MÜMKÜN MERTEBEDE PARSEL ALANLARI 400 M² TUTULMAYA ÇALIŞILACAK ANCAK 400 M² DEN KÜÇÜK PARSELLER YAPILMASINA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİ OLACAKTIR.

3.9-

3.9.1- AÇIK YÜZME HAVUZLARI; ÖN BAHÇEDE PARSEL SINIRINA 1 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİNDE PARSEL SINIRINA 1 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR.

3.9.2- AÇIK YÜZME HAVUZLARI, TABAN ALANI VE EMSAL HESABINA KONU EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.

3.10-STATÜSÜ ÖZEL KANUNLARLA BELİRLENEN ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN EK-3' ÜNCÜ MADDESİ UYARINCA İLGİLİ İDARECE ONAYLI/ONAYLANACAK PLANLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

3.11-ONAYLI İMAR UYGULAMASINA GÖRE OLUŞMUŞ TESCİLLİ İMAR PARSELLERİNDE DAHA SONRA YAPILAN İMAR PLANI REVİZYONU / DEĞİŞİKLİĞİ İLE YOL PROFİLLERİNİN ARTMASI SONUCU YOL TERKİ OLUŞMASI DURUMUNDA TOPLAM İNŞAAT ALANI; BU İMAR PLANINDAN ÖNCE ONAYLI OLAN İMAR PARSELİ YÜZÖLÇÜMÜ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3.12-TOPLAM İNŞAAT ALANI(TİA) BELİRLENEN PARSELLERDE, TİA OLARAK VERİLEN DEĞER, EMSAL HESABINA KONU EDİLEN ALAN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

3.13-KORUMA ALANLARINDA 2863 SAYILI YASANIN 8.MADDESİ GEREĞİ KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.14- KORUMA ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE HAZIRLANACAK OLAN MİMARİ PROJELERİN MEVCUT DURUM, MÜLKİYET VE ANTİK KANAL İLE İLİŞKİSİNİ GÖSTEREN VAZİYET PLANI

İLE BİRLİKTE ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

3.15- ANTİK SUYOLU İLE İMAR PARSELLERİNİN KESİŞTİĞİ ALANLARDA; MEVCUT YAPI YAKLAŞMA SINIRININ; ANTİK SU YOLU KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISIMLARI HARİÇ OLMAK ÜZERE; İMAR PARSELLERİ İÇİN YAPI YAKLAŞMA SINIRI OLARAK “ANTİK SU YOLU KORUMA SINIRI” ESAS ALINACAKTIR.

3.16- JEOLojİK ETÜT RAPORU, ZEMİN ETÜDÜ ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

4) KONUT ALANLARI:

4.1- A-3 (AYRIK NİZAM), 0.20 / 0.60 (TAKS/KAKS) OLAN KONUT ALANLARI İLE E=0.60 YENÇOK=3 KAT OLAN KONUT ALANLARINDA;

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| YAPININ 2 KAT YAPILMASI DURUMUNDA; | YAPININ 3 KAT YAPILMASI DURUMUNDA; |
| TAKS(max)=0.30 | TAKS(max)=0,20 |
| KAKS(max)=0.60 | KAKS(max)=0,60 |
| (Zemin +1 Kat, toplam 2 kattır.) | (Zemin +2 Kat, toplam 3 kattır.) |

4.2- İ-2 (İKİZ NİZAM), 0.30 / 0.60 (TAKS/KAKS) OLAN KONUT ALANLARINDA; İKİZ NİZAM OLARAK BELİRLENEN PARSELLER, PARSELASYON PLANLARINDA VE İMAR PLANLARINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE EŞLENEREK YAPILAŞIR. İKİZ NİZAM OLARAK BELİRLENEN PARSELLER PLAN TADİLATI YAPILMADAN TEVHİT EDİLEMEZ.

4.3- KONUT ALANLARINDA TEK KAT YAPI YAPILMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANI TABAN ALANININ %40 GEÇEMEZ.

KONUT ALANLARINDA TEK KAT VE İKİ KAT YAPI YAPILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAXİMUM 4.50 M UYGULANABİLİR.

4.4- 20 METRE VE DAHA GENİŞ TAŞIT YOLARINA CEPHE ALAN İMARLI KONUT PARSELLERİNDE ZEMİN KATTA KONUTALTI TİCARET YAPILABİLİR.

4.5- SON KATIN ÜZERİNDEKİ ORTAK ALAN TERAS ÇATILAR, ÇATI TERASLARI, ÇATI BAHÇELERİ VE KATLARIN FARKLI BÜYÜKLÜKLERDE TERTİPLENMESİ İLE OLUŞAN KAT TERASLARI EMSAL HESABINA KONU EDİLMEZ.

4.6- BİNALARDA GENİŞLİĞİ 20 CM Yİ GEÇMEYEN MOTİFLER VE GÜNEŞ KIRICILAR ÇIKMA YAKLAŞMA MESAFESİ HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

4.7- BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ SAĞLAMAK KAYDIYLA KULLANILMAYAN ÇATI ARALARINA VE ÇATIYA 0.80 M X 0.80 M EBATLARINDA ÇATI ÇIKIŞ KAPAĞI İLE ULAŞILABİLİR.

4.8- PARSELİN TOPLAM EMSALE ESAS ALANIN %30' UNU AŞMAMASI ŞARTI İLE KATLAR ALANINA DAHİL EDİLMEYEN KULLANIMLAR:

4.8.1- ÜSTÜ AÇIK VEYA SÖKÜLÜR-TAKILIR HAFİF MALZEME İLE ÖRTÜLÜ ZEMİN TERASLARI,

4.8.2- KATLANIR CAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE

BALKONLAR VE AÇIK ÇIKMALAR, KAT BAHÇE VE TERASLARI, İÇ BAHÇELER, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVEN EVİ, TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLAR HARİÇ; BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ VE ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI.

5) TİCARET ALANLARI:

5.1- İMAR PLANINDA TİCARET KULLANIMI (T VE T1 GÖSTERİMİ) BELİRLENEN ALANLARDA; İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA GİBİ TİCARET VE FİNANS TESİS ALANLARI, TURİZM TESİS ALANLARI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, İBADET YERLERİ, PARK VE BENZERİ YEŞİL ALANLAR, SPOR ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ ALANLARI, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT TEKNİK ALTYAPI TESİS ALANLARI İLE BU ALANLARA HİZMET VERECEK BENZERİ ALANLAR YAPILABİLİR. , HALI SAHA, TENİS KORTU GİBİ AÇIK SPOR TESİSLERİ VE DÜĞÜN SALONU YAPILABİLİR.

5.2- ATATÜRK CADDESİNE CEPHELİ OLAN "T" GÖSTERİMİ İLE BELİRLENEN TİCARET TANIMLI İMAR ADALARINDA, YAPI NİZAMI E=0.80, YENÇOK=4 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI ÖNERİLEN ALANLARDA;

5.2.1-(+0.00) KOTU ALTINDA 2 BODRUM KAT TERTİPLENEBİLİR. HER İKİ BODRUM KATTAN BİRİNCİ BODRUM KAT TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR. İKİNCİ BODRUM KATTA SİĞİNAK, ODUNLUK, HİDROFOR VB.ORTAK ALANLAR TERTİPLENDİKTEN SONRA ARTAN ALANLAR ÜST KATLARDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE BAĞLI DEPO OLARAK KULLANILABİLİR.

5.2.2-ATATÜRK CADDESİ'NE CEPHELİ TİCARET ALANI OLARAK PLANLANMIŞ İMARLI ADALARDA ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLU OLUP ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7.00 METRE OLACAKTIR. ANCAK MEVCUT RUHSAT ALMIŞ YAPILARDA YAPILACAK TADİLATLARDA ASMA KAT ZORUNLU DEĞİLDİR.

5.2.3-OTOPARK RAMPASI, ÖN BAHÇE YAKLAŞMA SINIRI İÇERİSİNDEN BAŞLAYABİLİR.

5.2.4-ÇEKME MESAFELERİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE TABAN ALANI KATSAYISI ŞARTI ARANMAZ.

5.3- ŞEMATİK TİCARET ALANLARI: İMAR PLANINDA (YENÇOK) YÜKSEKLİĞİ VE / VEYA EMSALİ VERİLMİŞ, AYNI ZAMANDA DA ÖLÇÜLERİ BELİRTİLMİŞ VEYA HEM ÖLÇÜLERİ HEM DE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ VEYA SADECE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMİŞ YERLERDE UYGULANIR. BURADAKİ YAPILAŞMALARINDAN (Y) YÜKSEKLİĞİ, EMSAL, YAPI ÖLÇÜLERİ VE ÇEKME MESAFELERİ KOŞULLARINDAN, PLANDA BELİRTİLMİŞ OLANLARININ HEPSİNİN ORTAK KOŞULUNU SAĞLAYACAK ŞEKİLDE YAPILANMA OLUŞACAKTIR.

5.4- TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLARDA KONUT YAPILAMAZ.

5.5- E=0.60 OLAN TİCARET ALANLARINDA YAPI İÇERİSİNDE KAT BÖLÜNMESİ YAPILMAYACAK İSE YAPILAŞMA KOŞULU YENÇOK=6.50 METRE (1 KAT) VE AYRIK NİZAMDIR.

5.6- 100 METRELİK DEVLET KARAYOLUNA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL ÇEKME MESAFELERİ İLE KOMŞUDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

SÖZ KONUSU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN BASİT İMALATHANELER YER ALABİLİR.

6) SPOR ALANLARI:

6.1- AÇIK ALAN GEREKSİNDİREN (HALI SAHA, BASKETBOL SAHASI, TENİS KORTU V.B) SPOR TESİSLERİ YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL= 0.10, Y.ENÇOK = 5.50 METRE OLMAK KAYDIYLA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER DE YER ALABİLİR.

6.2- KAPALI ALAN GEREKSİNDİREN (SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU, BİRDEN FAZLA SPORTİF FAALİYETİ BÜNYESİNDE BARINDIRAN ENTEGRE SPOR KULÜBÜ V.B) SPOR TESİSLERİNİN YAPILMASI DURUMUNDA EMSAL= 0.50, Y.ENÇOK= 12.50 METRE OLMAK KAYDIYLA AÇIK VEYA KAPALI OTOPARKLAR İLE SEYİRİCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE YÖNELİK TİCARİ ÜNİTELER DE YER ALABİLİR.

7) KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI:

BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=9.50M'DİR.

8) PAZAR ALANLARI:

AÇIK, KAPALI VE KATLI PAZAR YERLERİDİR. BU ALANLARDA İHTİYACA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE KAPALI PAZAR YERİ, WC, BÜFE, KENT MOBİLYALARI (ÇÖP KONTEYNİRLERİ, AYDINLATMA ELEMANLARI VB.), ZABITA KULÜBESİ YAPILABİLİR. KATLI VE KAPALI PAZARYERİ YAPILMASI DURUMUNDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN MİNİMUM 5'ER METRE'DİR.

9) YEŞİL ALANLAR:

9.1- FUAR ALANI:

BU ALANLAR KALICI AÇIK VE KAPALI FUAR, SERGİ VE KONGRE SALONLARI, ÖZELLİK ARZ EDEN BİTKİ VE HAYVAN TÜRLERİNİN SERGİLENDİĞİ MÜZE VE TEŞHİR ALANLARI VE BENZER AMAÇLARA YÖNELİK TESİSLER ALANI OLARAK DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=4 KATTIR.

9.2-LUNAPARK ALANI:

BU ALANLARDA E=0.40'DİR.

10) UMUMİ HİZMET BİNALARI:

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KAMU VE ÖZEL "EĞİTİM TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI, İBADET ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI, RESMİ KURUM ALANI (KARAKOL, TELEKOM ALANI, ASKERİ ALAN,

JANDARMA ALANI... VB.)” OLARAK BELİRLENMİŞ OLAN ALANLARDA E=0.60, YENÇOK=4 KAT’TIR. ÇEKME MESAFELERİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAKTIR.

11) TURİZM TESİS ALANLARI:

BU ALANLARDA E=0.40, YENÇOK=4 KAT’TIR. İMAR PLANINDA TURİZM ALANI OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA ASMA KAT YAPILMASI ZORUNLU OLUP ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7.00 METRE OLACAKTIR.

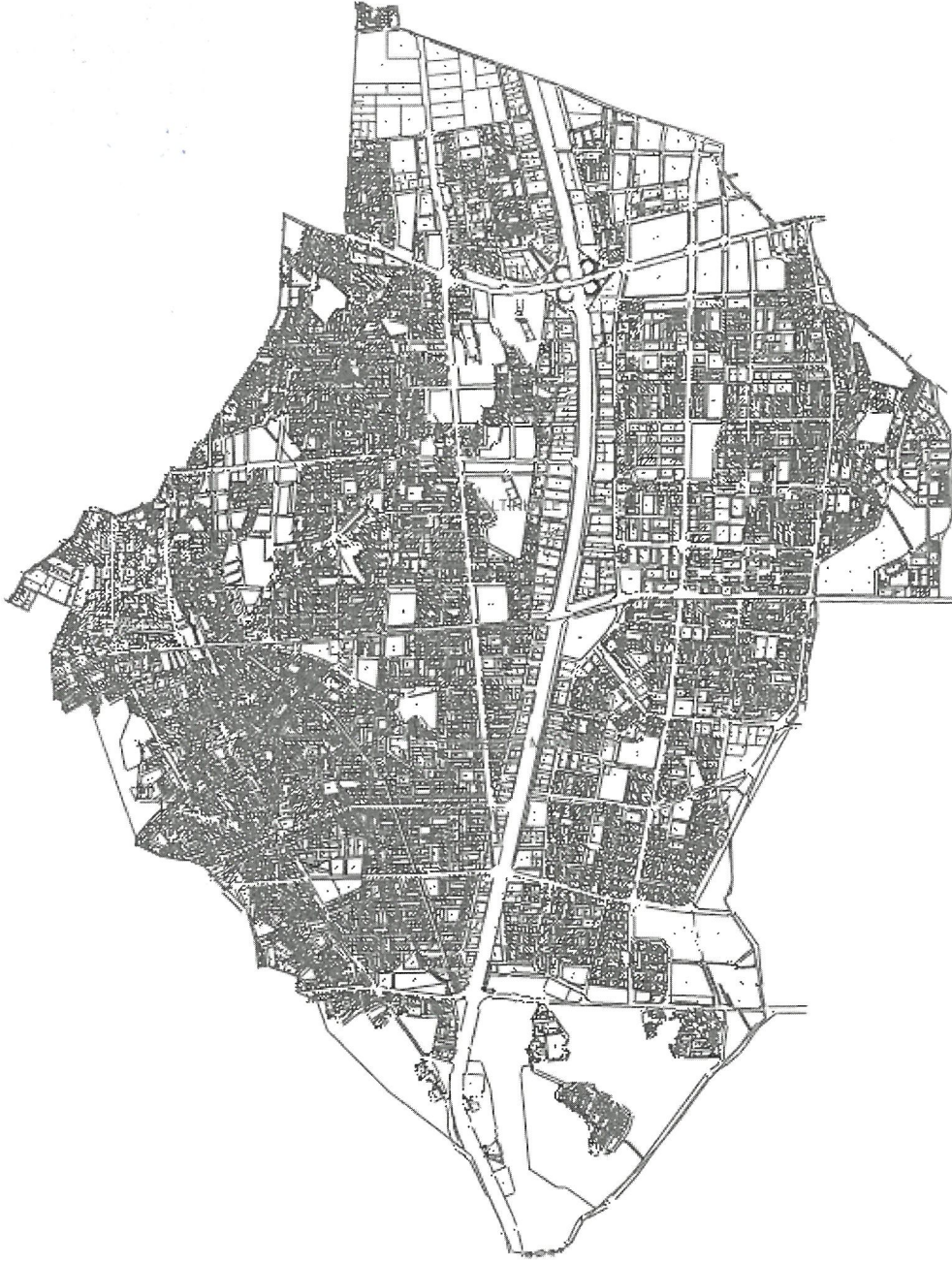
12) AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI:

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARINDA ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. İMAR PLANINDA EMSAL VE YÜKSEKLİK BELİRTİLMİYEN ALANLARDA PLAN TADİLATI YAPILMADAN İŞLEM YAPILAMAZ.

13) BU PLAN NOTLARI YÜRÜRLÜĞE GİRİNCEYE KADAR DAHA ÖNCE UYGULANMAKTA OLAN YEŞİLBAYIR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN HÜKÜMLERİ İLE ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ OLACAKTIR.


Yasemin ÖNEY
Döşemealtı Belediyesi
A Grubu Şehir Plancısı

Belediye Meclisi Kararı ile 2014 yılında
2014/12/15 tarihli karar ile
2014/12/15 tarihli karar ile
2014/12/15 tarihli karar ile
2014/12/15 tarihli karar ile



EK:
-PLAN NOTLARININ UYGULANACAĞI MAHALLE SINIRLARINI GÖSTERİR KROKİ

(Handwritten signature or mark)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

DÖŞEMEALTI İLÇESİ ALTINKALE VE YEŞİLBAYIR MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bu plan açıklama raporu, Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih 207 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih 38 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan ve halen yürürlükte bulunan Yeşilbayır ve Altinkale Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinin 5) TİCARET ALANLARI 5.6- başlığı altına ilave edilen plan notu konusunu içermektedir.

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan Notu Değişikliğine konu alanının Uydu Görüntüsü.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Plan revizyonuna konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 4 Km güneydoğusunda; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 20 Km kuzeyinde bulunan Altınkale ve Yeşilbayır Mahalle sınırları içerisinde kalan Antalya-Burdur Karayoluna cepheli ticaret alanı olarak planlı imar adalarını kapsayan alan için düzenlenen plan notu değişikliğini kapsamaktadır.

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Yeşilbayır ve Altınkale Mahalleleri *geçmiş imar planları* ve plan notları incelendiğinde; Antalya-Burdur Devlet karayoluna cepheli imar adalarında bulunan parsel büyüklüklerinin 2000 m² ve üzeri alana sahip olması sebebiyle plan kararlarında E=0.40 ve Yençok=11.50 yapılaşma koşulları ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olduğu, ayrıca E=0.60 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ile konut alanı olarak planlı olan alanlarında plan notlarına istinaden Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak kullanılabilmesi hükmü bulunmaktadır.

Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih 207 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih 38 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde,

5) TİCARET ALANLARI

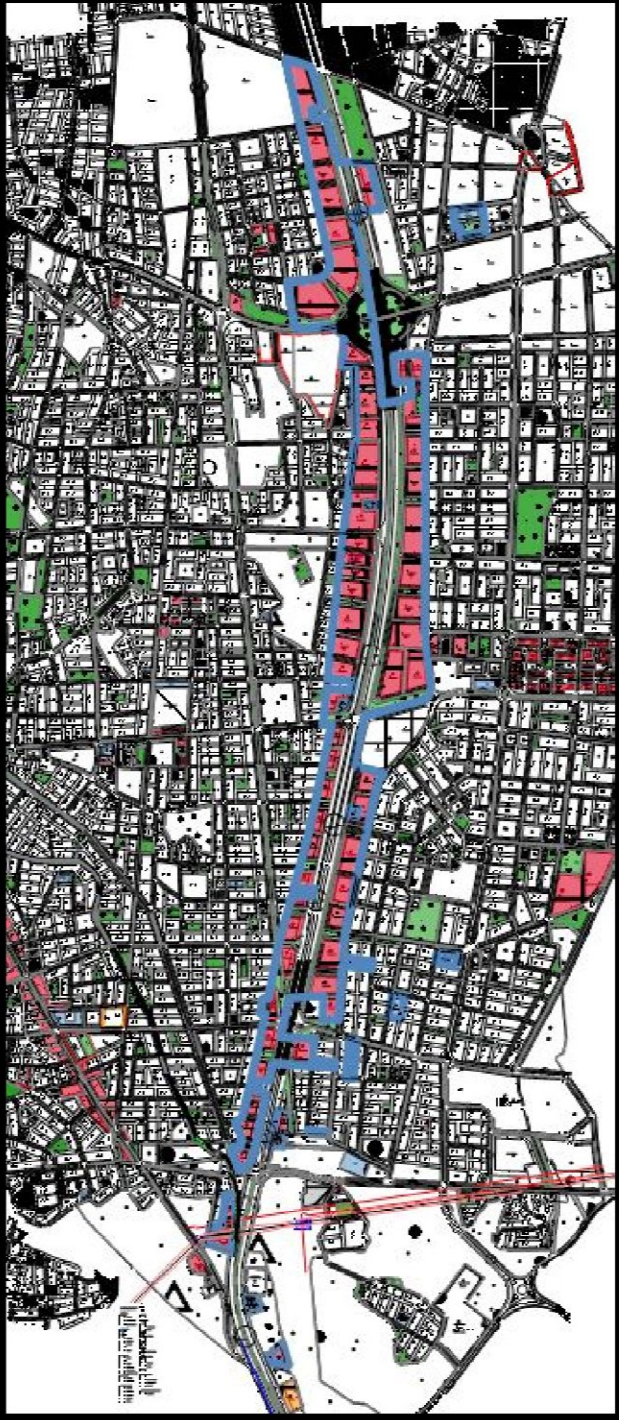
5.6-100 METRELİK DEVLET KARAYOLUNA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL ÇEKME MESAFELERİ İLE KOMŞUDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.”hükmü bulunmaktadır.

Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2022 tarih 269 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih 58 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli imar adaları E=0.60 Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda basit imalathane yapılabilmesine yönelik plan notu hazırlanmıştır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

c) Mevcut Plan Kararları:



Şekil 2: Plan Notu Değişikliğine konu alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli imar adaları E=0.60 Ticaret Alanı olarak planlıdır. Söz konusu imar adaları üzerinde basit imalathane yapılmasına yönelik plan notu düzenlenmiştir.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

c) Planlama Kararları:

5) TİCARET ALANLARI

5.6-100 METRELİK DEVLET KARAYOLUNA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL ÇEKME MESAFELERİ İLE KOMŞUDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.

Şekil 3: Mevcut Plan Hükümleri (Ö:1/1000)

Hazırlanan plan hükümleri değişikliği ile Yeşilbayır ve Altınkale Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

5) TİCARET ALANLARI

5.6-100 METRELİK DEVLET KARAYOLUNA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL ÇEKME MESAFELERİ İLE KOMŞUDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR başlığı altına

SÖZ KONUSU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN BASİT İMALATHANELER YER ALABİLİR.

Şekil 4: Öneri Plan Hükümleri (Ö:1/1000)

Bilgilerinize arz ederim.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisinin 03.10.2023 tarih ve 218 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır ve Altinkale Mahallesi sınırları içerisinde 100 metrelik Devlet Karayoluna ve servis yoluna cepheli ticaret alanlarında plan hükümlerinin 5.6.maddesine “Söz Konusu Alanlarda Çevre Sağlığı Yönünden Tehlike Oluşturmayan Basit İmalathaneler Yer Alabilir.” plan notunun eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2023 tarihli toplantısında gündemin 214. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda; “Yeşilbayır ve Altinkale Mahalleleri geçmiş imar planları ve plan notları incelendiğinde; Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli imar adalarında bulunan parsel büyüklüklerinin 2000 m² ve üzeri alana sahip olması sebebiyle plan kararlarında E=0.40 ve Yençok=11.50 yapılaşma koşulları ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olduğu, ayrıca E=0.60 ve Yençok=3 kat yapılaşma koşulları ile konut alanı olarak planlı olan alanlarında plan notlarına istinaden Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak kullanılabilceği hükmü bulunmaktadır.

Döşemealtı Belediye Meclisinin 04.10.2022 tarih 207 sayılı kararı ile kabul edilen, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih 38 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde,

5) TİCARET ALANLARI

5.6-100 METRELİK DEVLET KARAYOLUNA VE SERVİS YOLUNA CEPHELİ TİCARET ALANLARINDA İMAR PLANINDA BELİRLENEN YOL ÇEKME MESAFELERİ İLE KOMŞUDAN MİNİMUM 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANACAKTIR.” hükmü bulunmaktadır.

Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.12.2022 tarih 269 sayılı, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2023 tarih 58 sayılı kararı ile onaylanan ve halen yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Antalya-Burdur Devlet Karayoluna cepheli imar adaları E=0.60 Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir. Bu alanlarda basit imalathane yapılabilmesine yönelik plan notu hazırlanmıştır.” şeklinde belirtilmiştir.

Bu doğrultuda; plan hükümlerinin Ticaret Alanları başlığı altındaki 5.6. maddesine “SÖZ KONUSU ALANLARDA ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE OLUŞTURMAYAN BASİT İMALATHANELER YER ALABİLİR.” plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 06.02.2024

Özlem KOCABAS
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.