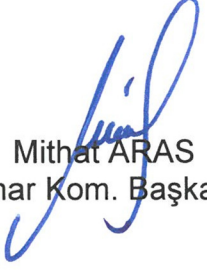


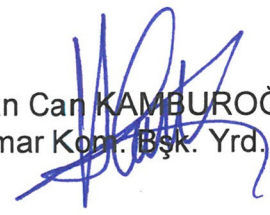


ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:01.09.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 80. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi, 10038 ada ve çevresinde Orman sınırları doğrultusunda ve 18. madde uygulamasına yönelik düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi, 10038 ada ve çevresinde Orman sınırları doğrultusunda ve 18. madde uygulamasına yönelik düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, tekrar değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk. Yrd.


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

DÖŞEMEALTI İLÇESİ KARAMAN MAHALLESİ
10038 ADA VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT



PLAN NOTU:
* 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU' NUN 8. MADDESİ UYARINCA KORUMA ALANINDA KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMADA BULUNULAMAZ.

ÖNERİ





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ KARAMAN MAHALLESİ 10038 ADA VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.

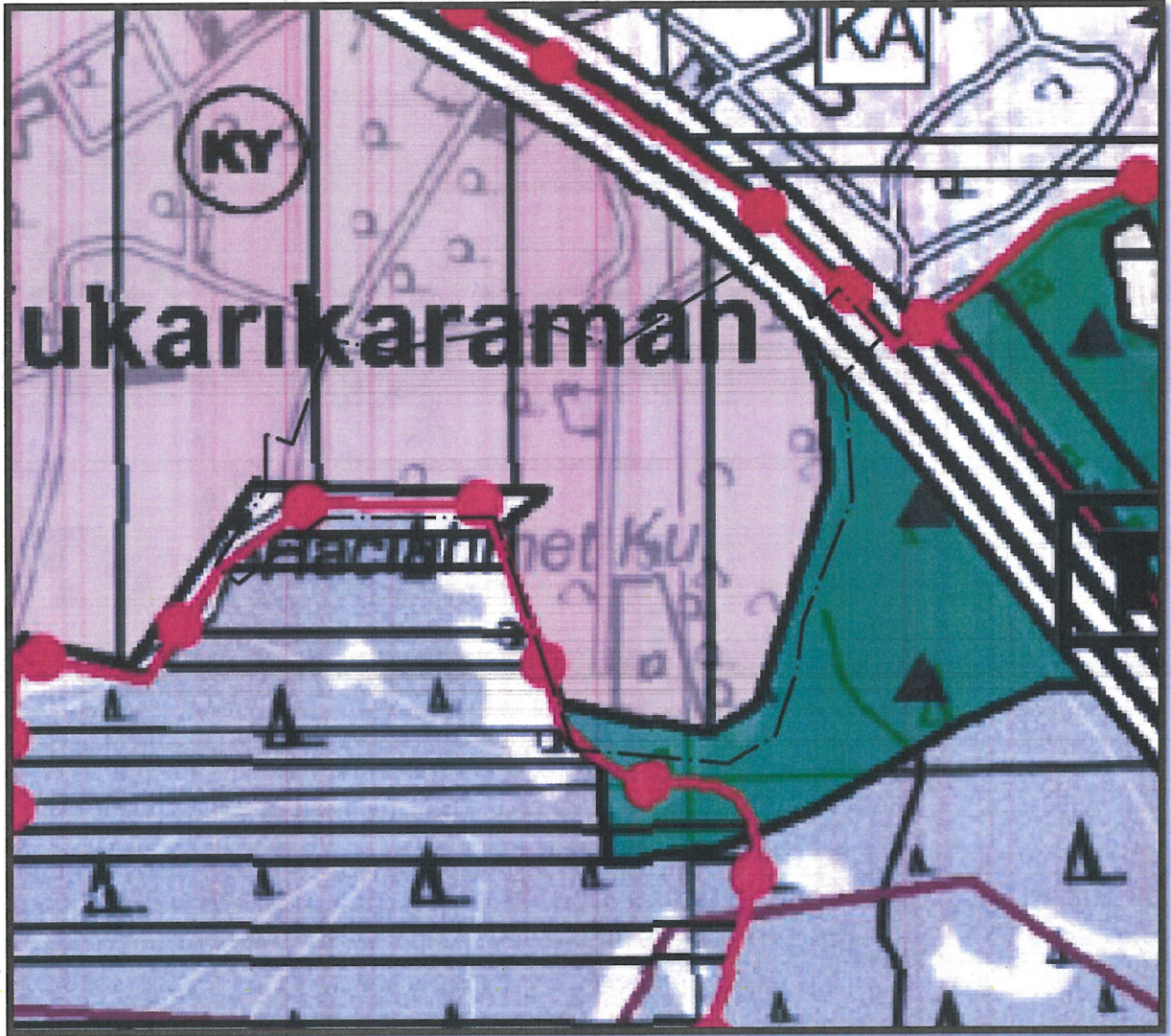
Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 6 Km güneybatısı; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 15 Km kuzeybatısında bulunan yaklaşık 10 ha büyüklüğündeki alandır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

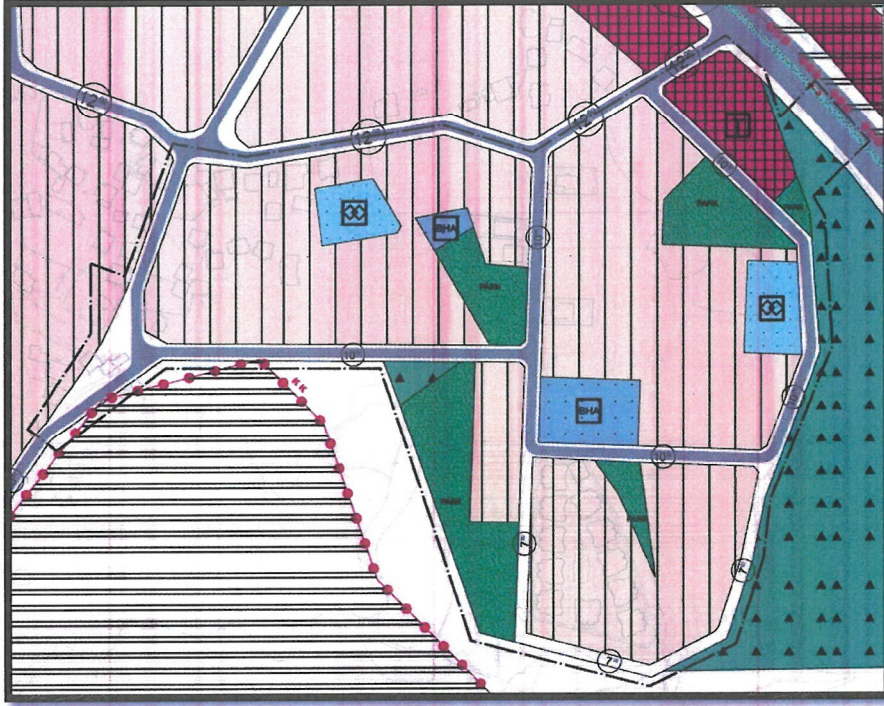
Antalya İli Döşemealtı İlçesi Karaman Mahallesi 10038 ada ve çevresini kapsayan yaklaşık 10 hektar büyüklüğündeki alanda hem mevcut zayıf ormanlarının %45' in altına düşürülmesi hem de güncel orman sınırlarına göre orman alanlarına sınır alanlarda düzenleme yapılması amacıyla Antalya Orman Bölge Müdürlüğü' nün E.7044796 ve E.8010483 sayılı yazıları ve ekleri esas alınarak gerekli imar planı değişikliği çalışmalarının ilk etabı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır(şekil-6). Ayrıca Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 29.03.2024 tarih ve 17525 sayılı kararı ile tescil edilen antik taş ocağı ve lahit mezarlar ile 04.12.2023 tarih ve 16944 sayılı kararı ile tescil edilen hacı Ahmet su sarnıcına ait koruma alanı sınırları da imar planlarına işlenerek korumaya esas plan notu eklenmiştir.



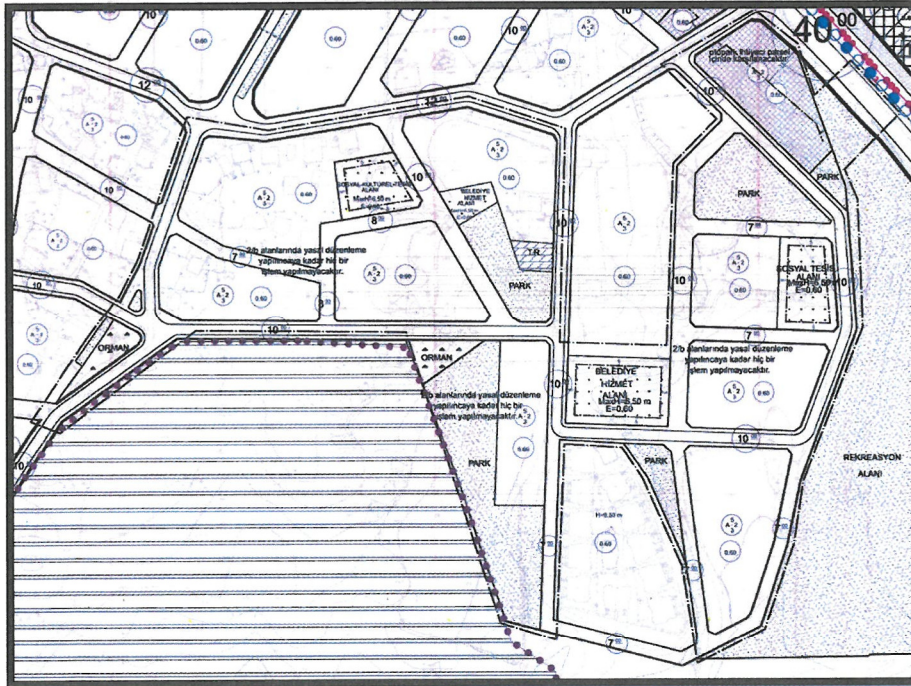
Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli (Kırsal Yerleşim Alanı).



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



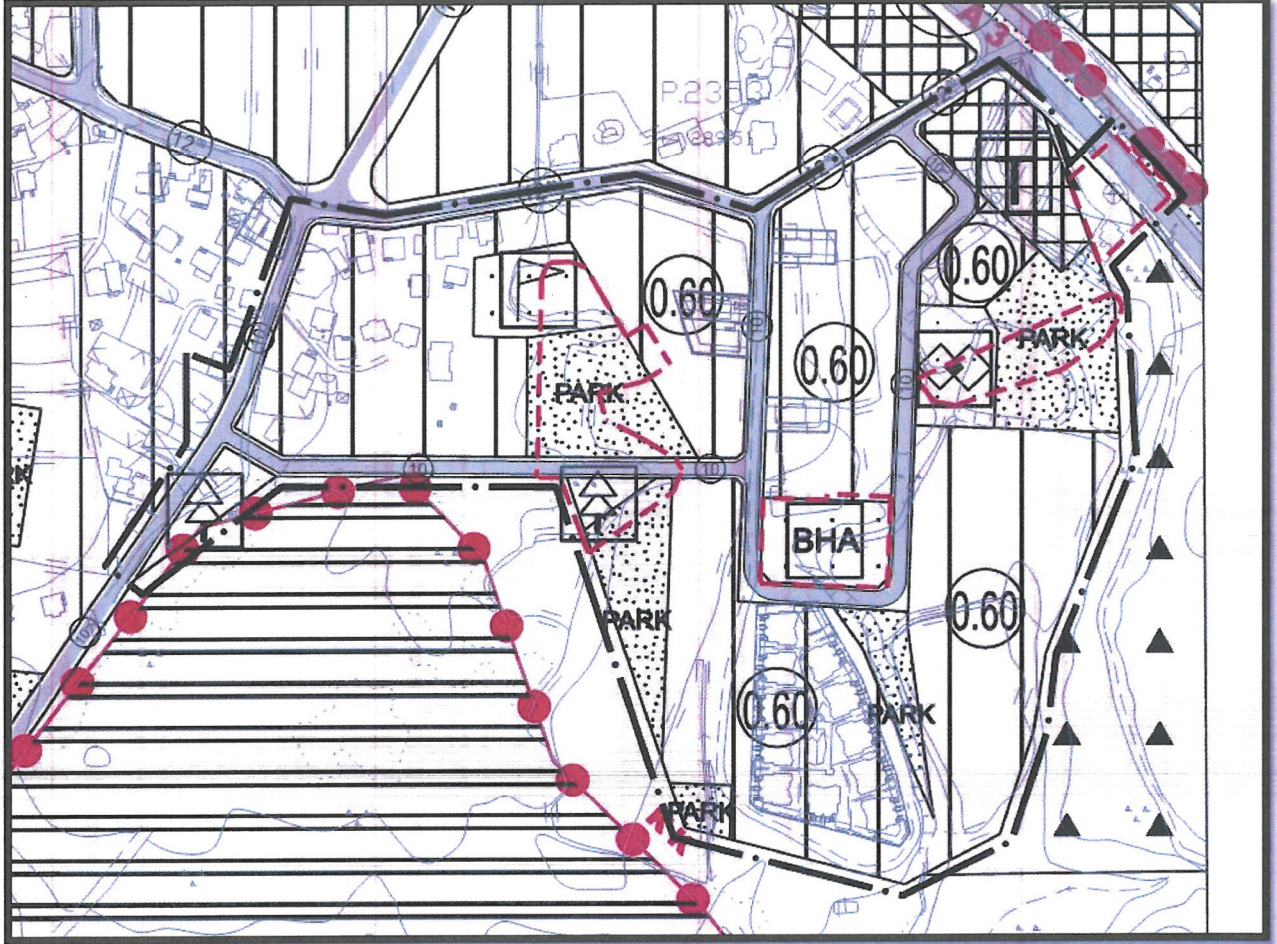
Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.



Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



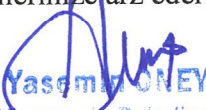
Şekil 6: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi

Planlama alanı dahilinde ve çevresinde kentsel tasarım kriterleri açısından koruma alanları ve orman alanı sınırları gibi kısıtlayıcı alan sınırlarının olması sebebi ile kamusal ve sosyal donatı alanı büyüklüklerinde azalmalar, tasarımlarında da zorunlu değişiklikler meydana gelmektedir.

PLAN NOTU:

- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU' NUN 8. MADDESİ UYARINCA KORUMA ALANINDA KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMADA BULUNULAMAZ.

Bilgilerinize arz ederim.


Yasemin ÖNEY
Döşemealtı Belediyesi
A Grubu Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:11.04.2025/521
Karar Tarihi ve No. :11.04.2025/19537

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Karaman Mahallesinde, 10038 ada ve çevresini kapsayan alanda imar uygulama işlemlerinin tamamlanabilmesi için Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.12.2023 tarih ve 16944 sayılı, 29.03.2024 tarih ve 17525 sayılı kararlarıyla belirlenen koruma alanı sınırlarının işlendiği ve orman sınırına göre yeniden düzenlemelerin yapıldığı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 17.01.2025 tarih ve 19025 sayılı kararı, Döşemealtı Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğünün 31.03.2025 tarih ve 101459 sayılı yazısı ve ekleri, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09.04.2025 tarih ve 3360308 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Karaman Mahallesinde, 10038 ada ve çevresini kapsayan alanda imar uygulama işlemlerinin tamamlanabilmesi için Kurulumuzun 04.12.2023 tarih ve 16944 sayılı, 29.03.2024 tarih ve 17525 sayılı kararlarıyla belirlenen koruma alanı sınırlarının işlendiği ve orman sınırına göre yeniden düzenlemelerin yapıldığı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Kurulumuzun 17.01.2025 tarih ve 19025 sayılı kararı dikkate alınarak yeniden düzenlendiği, koruma alanı sınırlarının Kurul kararındaki şekliyle plan paftalarına aynen aktarıldığı ve koruma alanlarına ilişkin plan notu oluşturulduğu anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin ilgili Belediye Meclislerince onaylanması, onaylı planlar ile askı sürecine ilişkin bilgi ve belgelerin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmesine karar verildi.



BAŞKAN

Prof. Dr. Osman ERAVŞAR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI

Prof. Dr. H. Sabri ALANYALI
İMZA

Üye

Mesut BAYAT
İMZA

Üye

İlhan KAYMAZ
İMZA

Üye

Belgin ŞAHİN
İMZA

Üye

Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye

İbrahim ÖNER
İMZA

Üye

Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
(BULUNMADI)

Üye

Mehmet ATALAY
Döşemealtı Bld. Tem.
İMZA

Üye

Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA

Üye



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Karaman Mahallesi
Ada/Parsel : 10038 ada ve çevresi
Ölçek : 1/5000 NİP.

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde, Karaman Mahallesi, 10038 ada ve çevresinde Orman sınırları doğrultusunda ve 18. madde uygulamasına yönelik düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2025 tarihli toplantısında gündemin 80. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan, yaklaşık 10 ha. bir alanı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında “Kırsal Yerleşme Alanı” olarak planlı bulunmaktadır.

Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda; 10038 ada ve çevresini kapsayan yaklaşık 10 hektar büyüklüğündeki alanda hem mevcut zayıt oranlarının %45’ in altına düşürülmesi hem de güncel orman sınırlarına göre orman alanlarına sınır alanlarda düzenleme yapılması amacıyla Antalya Orman Bölge Müdürlüğü’ nün E.7044796 ve E.8010483 sayılı yazıları ve ekleri esas alınarak gerekli imar planı değişikliği çalışmalarının ilk etabı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)	DEĞİŞİM (m ²)
KONUT ALANI	32975	36350	+3375
SOSYAL TESİS ALANI	1860	1835	-25
BELEDİYE HİZMET ALANI	2925	2385	-540
SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANI	1497	0	-1497
AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	0	1512	+1512
PARK ALANI	10790	14020	+3230
KENT ORMANI	1278	1270	-8
TRAFO ALANI	380	106	-274
TİCARET ALANI	3530	3530	0
TESCİLLİ ANIT YAPI	0	66	+66

Plan açıklama raporunda yer alan tabloda görüldüğü gibi öneri planda sosyo-kültürel tesis alanı kaldırılmış, sosyal tesis alanı, belediye hizmet alanı küçültülmüş eşdeğer alan ayrılmamıştır.

Planlama alanında yer alan bir adet trafo alanı kaldırılmış ve kaldırılmasına ilişkin ilgili kurum görüşü bulunmamaktadır.

Yönetmeliğinin 26. Maddesinde;

“İmar planlarında sosyal ve teknik alt yapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça

ef On

yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için, İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik alt yapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” denildiğinden bahse konu plan değişikliği kapsamında kaldırılan donatı alanlarına ilişkin eşdeğer alan ayrılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 25.08.2025

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.