




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2025

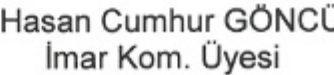
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30m. genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30m. genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, mevcut yapılanma koşullarının plan onama sınırları içerisinde gösterilmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı



Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Bşk.Yrd.


Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Mehmet ÖZKAYA	Birleşim I.
		Oturum I.
		Karar Tarihi- Saati 02/01/2025- 14:00
		Karar No 15

KARARIN ÖZÜ: Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne aykırılıkların giderilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarih 125 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu'na uygun hale getirilmesine yönelik hazırlandığından İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 15. Maddesinde Yer Alan; "Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi üzerinde ana yola ve Nato Boru Hattına cepheli parseli kapsayan alanda 1/1000 ölçekli Uygulama Planı Değişikliğine ait 25.12.2024 tarih ve 39 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclis gündemine alınarak karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." İfadeli Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 26.12.2024 tarihli 94428 sayılı yazısı Eki: İmar Komisyon Raporu.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne aykırılıkların giderilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarih 125 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu'na uygun hale getirilmesine yönelik hazırlandığından; Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır.25/12/2024-39

Komisyon Başkanı
Mustafa KAYA
İmza

Komisyon Başkan V.
Süleyman TURSUN
İmza

Üye
Arif İNCE
İmza

Üye
Hüseyin TEKELİ
İmza

Üye
Tuğba ER
İmza

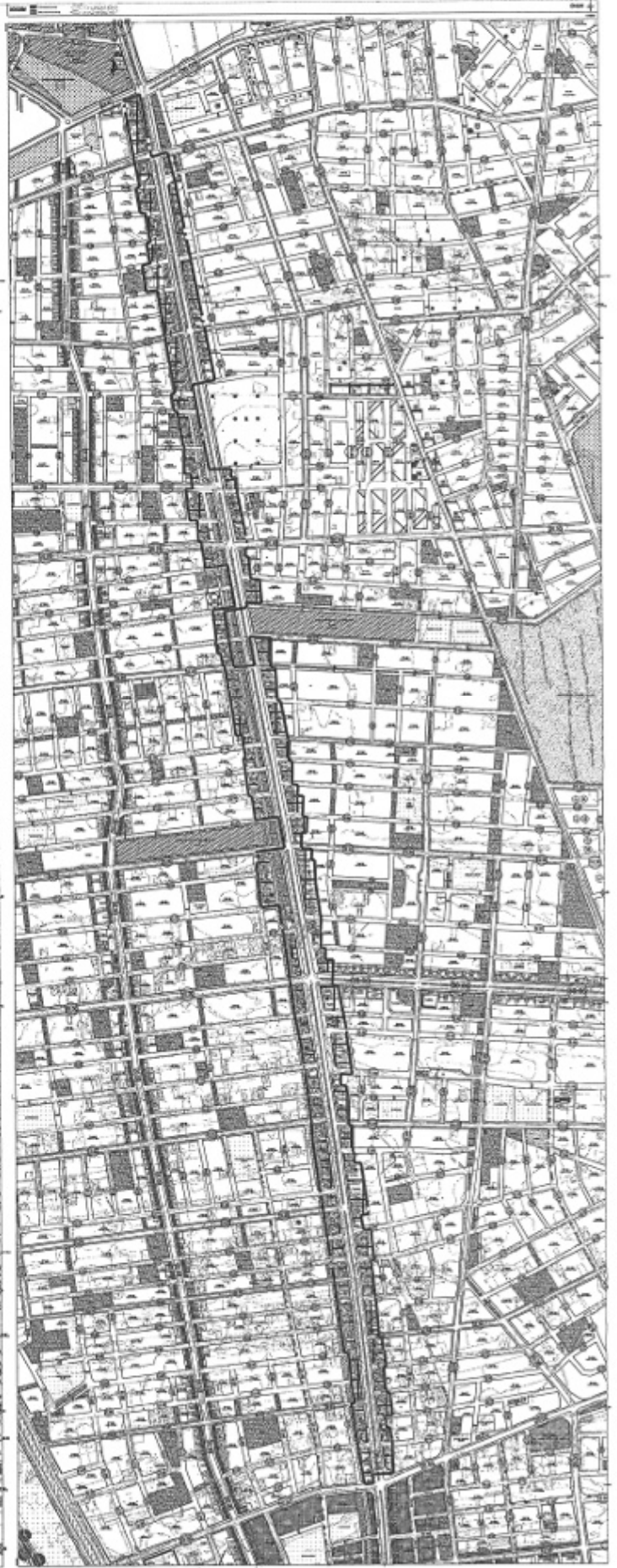
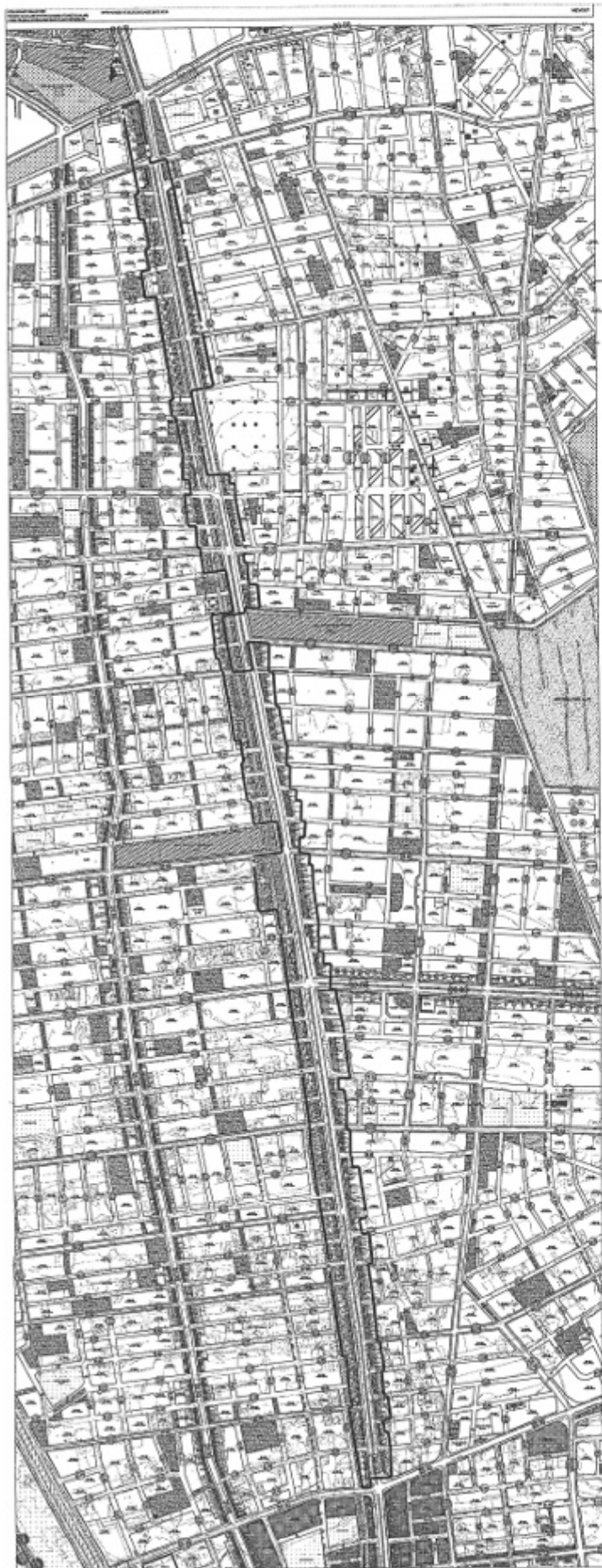
Belediye Başkanı konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne aykırılıkların giderilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2024 tarih 125 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı İlave ve Revizyonu'na uygun hale getirilmesine yönelik hazırlandığından İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Menderes DAL
Belediye Başkanı

Durkadın BORA
Divan Katibi

Mehmet ÖZKAYA
Divan Katibi





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

DÖŞEMEALTI İLÇESİ; KIRKGÖZ YENİKÖY MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ'NİN KUZEY KESİMİNDE TİCARET ALANLARI TANIMLANMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ:

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan Değ.Konu Alanın Uydu Görüntüsü.

Şekil 2:Parselasyon Durumu

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı Alt Merkez Alanı olarak tanımlanmış olan bölgenin hemen kuzeyindeki Kuzey-Güney ekseninde uzanan 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli Ticaret+Konut alanı olarak planlı parselleri kapsamaktadır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi

12.05.2023 tarih ve 32188 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine eklenen aşağıda belirtilen madde ile

“(30) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrada belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

a) İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımında 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.’inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, *asma kat* ve binada kapalı çıkma yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur.” denilmektedir.

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesinin kuzey kesiminde yer alan konut+ticaret alanı olarak planlı parsellerde mevcut plan hükümleri gereğince hem zeminde *asma katlı ticaret kullanımı zorunlu hem de üst katlarda konut kullanımı yapılabilmekte* olup bu kullanım kararı 12.05.2023 tarih ve 32188 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine aykırılık göstermektedir. Söz konusu aykırılıkların giderilmesi amacıyla konut alanı kullanımları kaldırılarak Atatürk Caddesi’ne cepheli söz konusu adaların ticaret alanına dönüştürülmesi teklifini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

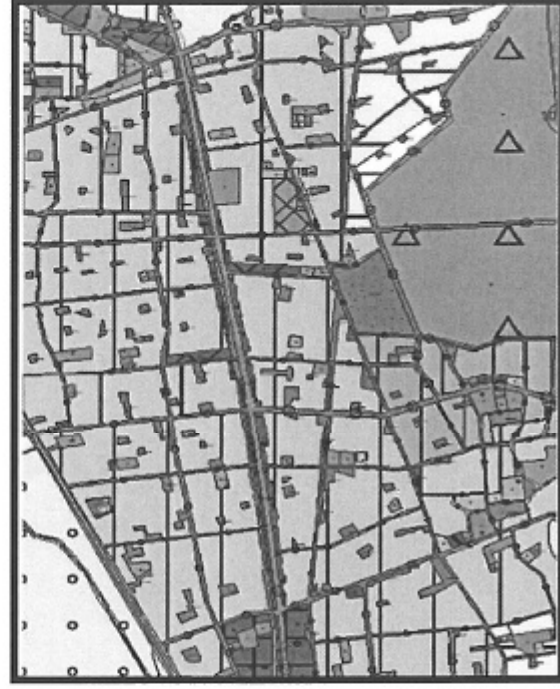
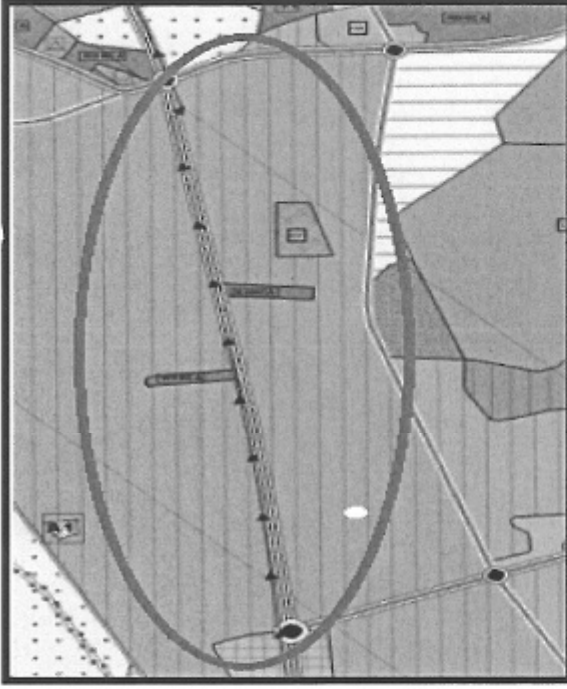
Plan Değişikliği teklifi mevcutta ticaret+konut olarak tanımlanmış alanları kapsamaktadır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



c) Mevcut Plan Kararları:



Şekil 3: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında “Ticaret Alanı”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ise “Ticaret+Konut Alanı” olarak planlı görünmektedir. Bu kapsamda hem alt üst ölçek uyumsuzluğunun giderilmesi hem de Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine aykırılığın giderilmesi amaçlanmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onama sınırı içerisinde bulunan konut+ticaret alanları ticaret alanına dönüştürülmüş olup, TİA (Toplam İnşaat Alanı) değiştirilmeden Yençok=5 kat yapılaşma koşulları önerilmiştir.

	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)	Değişim(m ²)
<i>Ticaret+Konut Alanı</i>	126.565	0	-126.565
<i>Ticaret Alanı</i>	0	126.565	+126.565

Tablo: Uygulama İmar Planı ölçeğinde Alan değişim değerleri



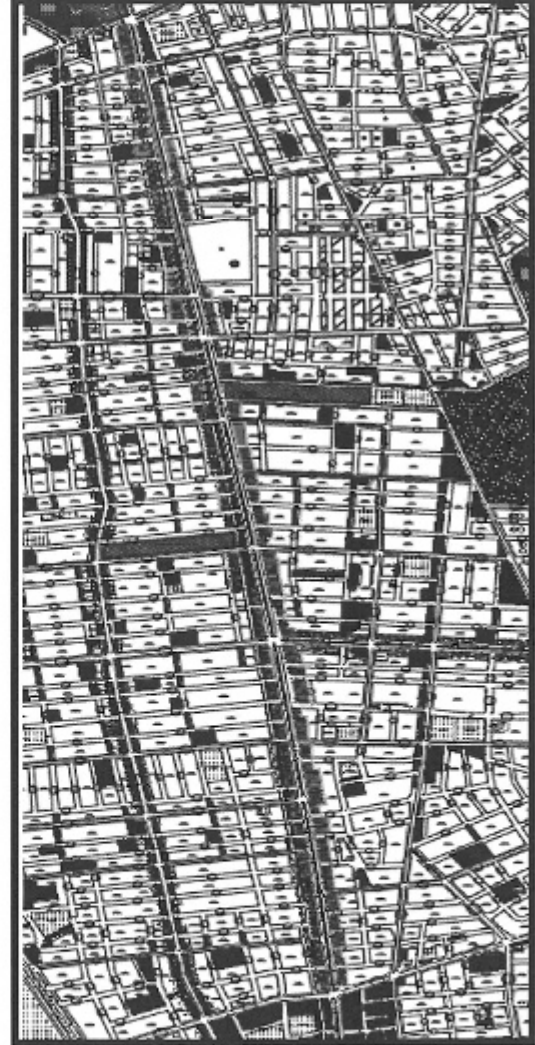
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



Plan onama sınırı içerisindeki Atatürk Caddesine cepheli ticaret+kkonut alanı olarak tanımlı toplam alan 126.565 m²'dir. Bu parsellerin sadece giriş katları en fazla %40 ticaret amaçlı kullanılabilir. Emsal değeri 1.50 olduğu için $126.565 \text{ m}^2 \times 1.50 \times 0.60 = 114.000 \text{ m}^2$ konut yapılabilen net inşaat alanı elde edilmektedir. Kişi başı ortalama yaşam alanı 35 m² baz alındığında $126.565 \text{ m}^2 \times 1.5 \times 0.60 : 35 = 3258$ kişi nüfus azaltılması sağlanmıştır. İlgili yönetmelik maddelerince belirlenen kişi başı en az 10 m² yeşil alan standardı düşünüldüğünde 32580 m² yeşil alan ihtiyacının azaltılması anlamına gelmektedir.



Şekil 5: Mevcut 1/1000 Uygulama İmar Planı



Şekil 6: Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



PLAN HÜKÜMLERİ:

1. Atatürk Caddesine cepheli Ticaret Alanı olarak planlanmış imarlı parsellerde asma kat yapılması zorunlu olup zemin kat yüksekliği 7.00 metre olacaktır. Bu alanlarda konut yapılamaz.
2. Ticaret alanlarında otopark ihtiyacı kendi parselinde karşılanacaktır. Parselinde otopark tesisi mümkün olmayan alanlarda Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.


Yasemin ÖNEY
Döşemealtı Belediyesi
A Grubu Şehir Plancısı



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Kırkgöz Yeniköy Mahallesi Atatürk Caddesi
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.01.2025 tarih ve 15 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde 30m. genişliğindeki Atatürk Caddesi'ne ve Nato Boru Hattına cepheli "Ticaret+Konut Alanları"nın "Ticaret Alanı"na dönüştürülmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisininin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 94. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret alanında kalmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde:5'de;

"(30) (Ek:RG-12/5/2023-32188)⁽⁸⁾ Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkrafta belirtilen kurallara uyulması zorunludur:

- a) *İçerisinde konut yer alan binaların zemin katlarında konut dışı fonksiyonların yapılabilmesi için; bu fonksiyonların yer aldığı zemin kat yüksekliğinin 4.50 metreden az olması, yapının tasarımı 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinin eki Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esasların Tablo 4.1.'inde yer alan A12, A13, A14 veya A15 tipi taşıyıcı sistemlerin kullanılması, kısa kolon oluşturulmaması, asma kat (Mülga ibare:RG-12/8/2023-32277) yapılmaması şartlarının tamamının sağlanması zorunludur."* denilmektedir.

Plan açıklama raporunda Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesinin kuzey kesiminde yer alan konut+ticaret alanı olarak planlı parsellerde mevcut plan hükümleri gereğince hem zeminde **asma katlı ticaret kullanımı zorunlu hem de üst katlarda konut kullanımı yapılabilmekte** olduğu, bunun 12.05.2023 tarih ve 32188 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerine aykırı olduğu, söz konusu aykırılıkların giderilmesi amacıyla konut alanı kullanımlarının kaldırılarak Atatürk Caddesi'ne cepheli söz konusu adaların ticaret alanına dönüştürülmesi teklifini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandıği belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.02.2025

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.