



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:05.05.2025

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2025 tarihli toplantısında gündemin 121. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih 45 sayılı Kararı ile ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih 18730 sayılı kararı ile koruma alanına isabet eden kısımları uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, 1294, 1295 ve 1296 adalar ve çevresini kapsayan alanda Atatürk Caddesine cepheli konut parsellerinin Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 04.03.2025 tarih 45 sayılı Kararı ile ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih 18730 sayılı kararı ile koruma alanına isabet eden kısımları uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, 1294, 1295 ve 1296 adalar ve çevresini kapsayan alanda Atatürk Caddesine cepheli konut parsellerinin Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, mevcut planda konut alanı olarak planlı bulunan parsellerin yapılaşma koşulları aynı kalarak fonksiyon değişikliği yapılması 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

Sıdıka 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 3.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 04/03/2025- 14:00
		Karar No 45

KARARIN ÖZÜ: Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde kalan 1294, 1295 ve 1296 no' lu adalar ile çevresini kapsayan alanda Konut-Ticaret Alanlarının Ticaret Alanı' na dönüştürülerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 9. Maddesinde Yer Alan; “Yeşilbayır Mahallesi 1294, 1295 ve 1296 nolu adalar ile çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 25.02.2025 tarih ve 07 sayılı imar komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim.” İfadedi Plan ve Proje Müdürlüğü' nün 26.02.2025 tarihli 99979 sayılı yazısı ve Eki: İmar Komisyon Raporu .

İMAR KOMİSYON RAPORU

Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde kalan 1294, 1295 ve 1296 no' lu adalar ile çevresini kapsayan alanda Konut-Ticaret Alanlarının Ticaret Alanı' na dönüştürülerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Komisyonumuzca incelenmiş olup uygun bulunarak meclisin takdirine sunulmuştur. 25.02.2025-7

Komisyon Başkanı
Mustafa KAYA
İmza

Komisyon Başkan V.
Süleyman TURSUN
İmza

Üye
Arif İNCE
İmza

Üye
Hüseyin TEKELİ
İmza

Üye
Tuğba ER
İmza

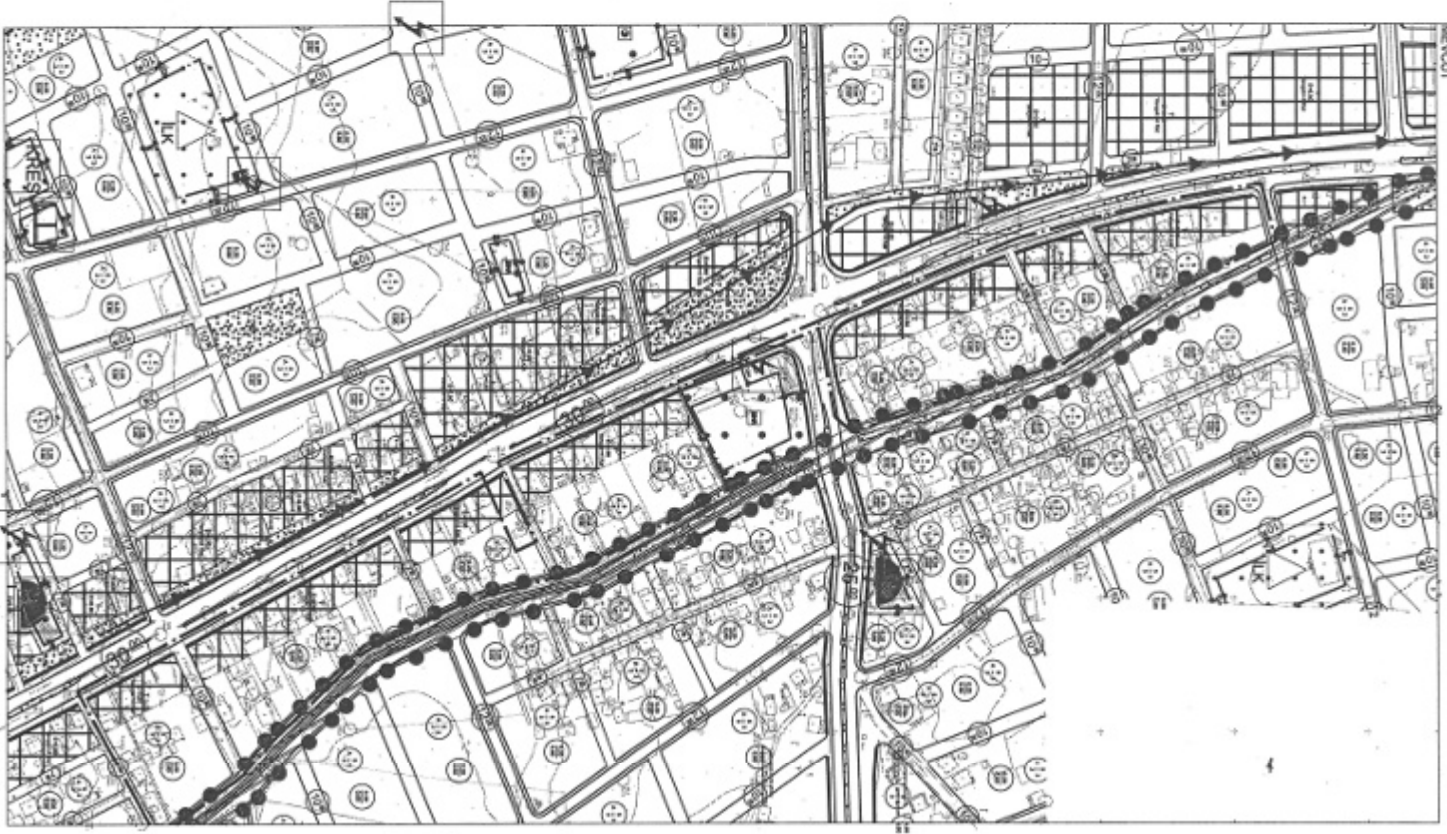
Belediye Başkanı konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonundan geldiği şekliyle oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde kalan 1294, 1295 ve 1296 no' lu adalar ile çevresini kapsayan alanda Konut-Ticaret Alanlarının Ticaret Alanı' na dönüştürülerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin İmar Komisyonundan geldiği şekliyle kabul edilmesine oy birliği ile karar verildi.

Menderes DAL
Belediye Başkanı

Durkadın BORA
Divan Katibi

Mehmet ÖZKAYA
Divan Katibi



DÖĞEMLİTİ İLÇESİ YERİBAĞI MAHALLESİ
1294, 1393 VE 1396 ADIYAN İLE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYUŞULAMA HARİTASI DEĞİŞİKLİĞİ
PİYATA NO: 0254-025-25.20.035A-03A10
DÖĞEMLİTİ

Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000

Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000
Harita ölçeği: 1/1000

1/4000





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
Plan ve Proje Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

ANTALYA İLİ DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ 170, 1294, 1295, 1296 NO' LU İMAR ADALARI; 918 İLA 952 NO' LU KADASTRO PARSELLERİ İLE 1742, 1743 VE 1744 SAYILI KADASTRO PARSELLERİNİN BULUNDUĞU ALANDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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 3 Km güneyinde; Antalya il merkezinin ise yaklaşık 15 Km kuzeyinde bulunan yaklaşık 7,5 ha büyüklüğündeki alandır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

Plan ve Proje Müdürlüğü

b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

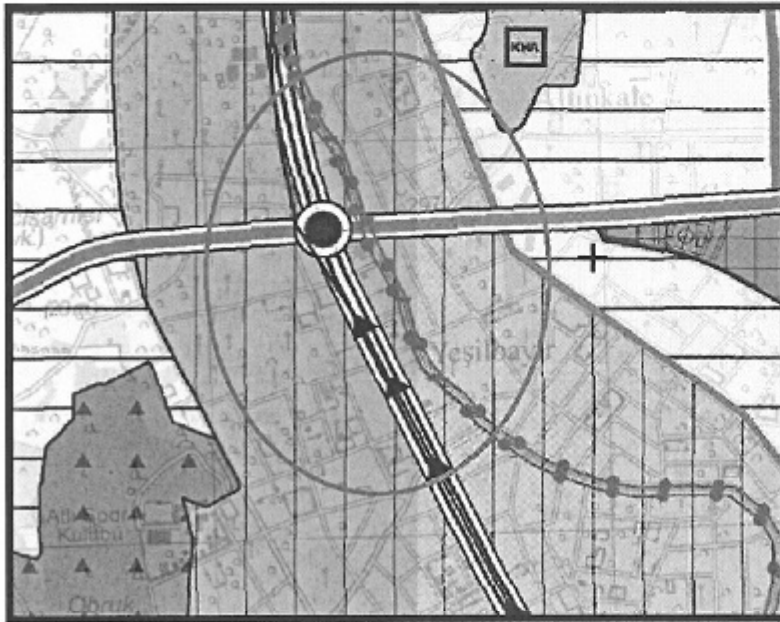
12.05.2023 tarih ve 32188 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine eklenen aşağıda belirtilen madde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

“(30) Aşağıda belirtilen bina türleri için bu fıkra da 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.

Yeşilbayır mahallesi 170, 1294, 1295, 1296 no’ lu imar adaları; 918 ila 952 no’ lu kadastro parselleri ile 1742, 1743 ve 1744 sayılı kadastro parsellerinin bulunduğu alanda 30 metre genişliğindeki Atatürk Caddesine cepheli parsellerde mevcut plan hükümleri gereğince hem Zeminde asma katlı ticaret hem de üst katlarda konut kullanımı yapılabilen 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. Ayrıca Atatürk Caddesi boyunca, caddeye cepheli imar adalarının tamamı ticaret tanımlı olmak üzere Yençok=4 Kat ve E=0.80’ dir. Plan Değişikliğine konu alan içerisinde E=0.20/0.60 olmak üzere konut alanları bulunmaktadır.

Söz konusu aykırılıkların giderilmesi amacıyla Yeşilbayır mahallesi 170, 1294, 1295, 1296 no’ lu imar adaları; 918 ila 952 no’ lu kadastro parselleri ile 1742, 1743 ve 1744 sayılı kadastro



parsellerinin bulunduğu alandaki konut alanı kullanımlarının kaldırılarak Atatürk Caddesi’ ne cepheli bu söz konusu adaların ticaret alanına dönüştürülmesi teklifini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

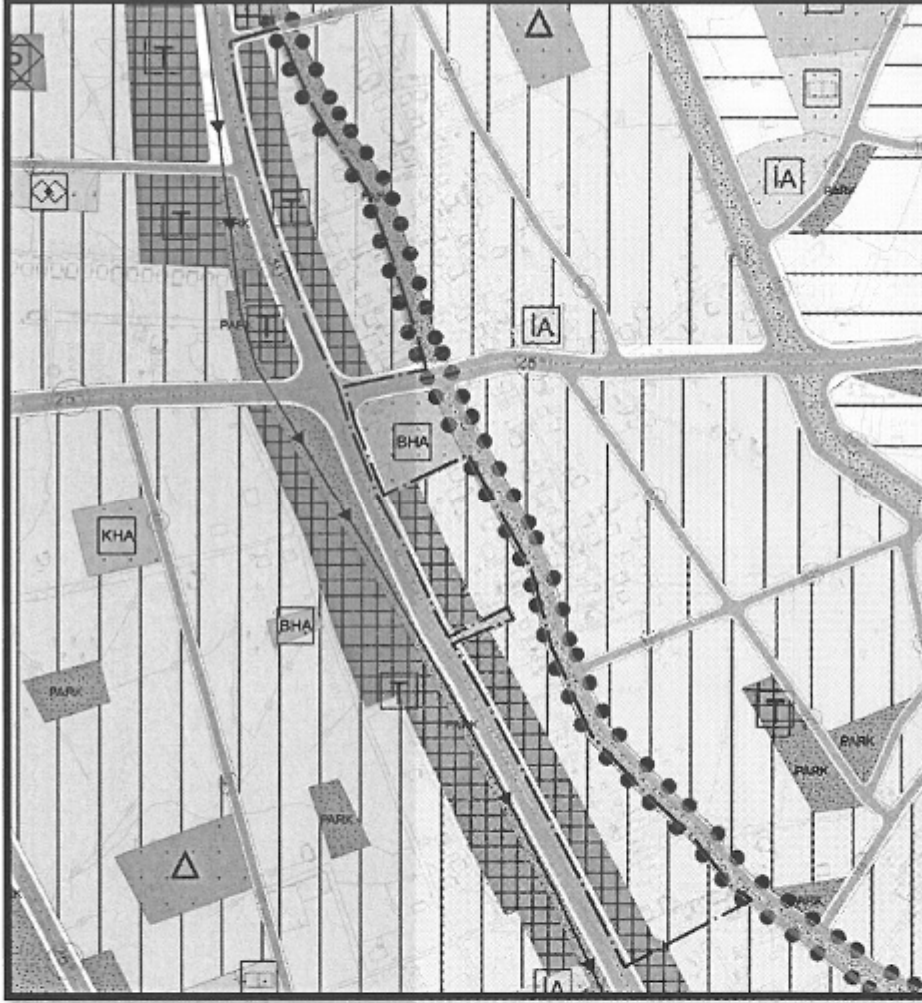
Plan Değişikliği teklifleri sadece mevcutta ticaret ve konut olarak tanımlanmış alanları kapsamaktadır.

c) Mevcut Plan Kararları:

Şekil 2: Mevcut 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



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

Plan Değişikliğine konu olan parseller mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret ve Konut alanlarında kalmaktadır. Görselde görünen Belediye Hizmet Alanı ile Turizm alanı plan değişikliği onama sınırı dışında bırakılarak herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



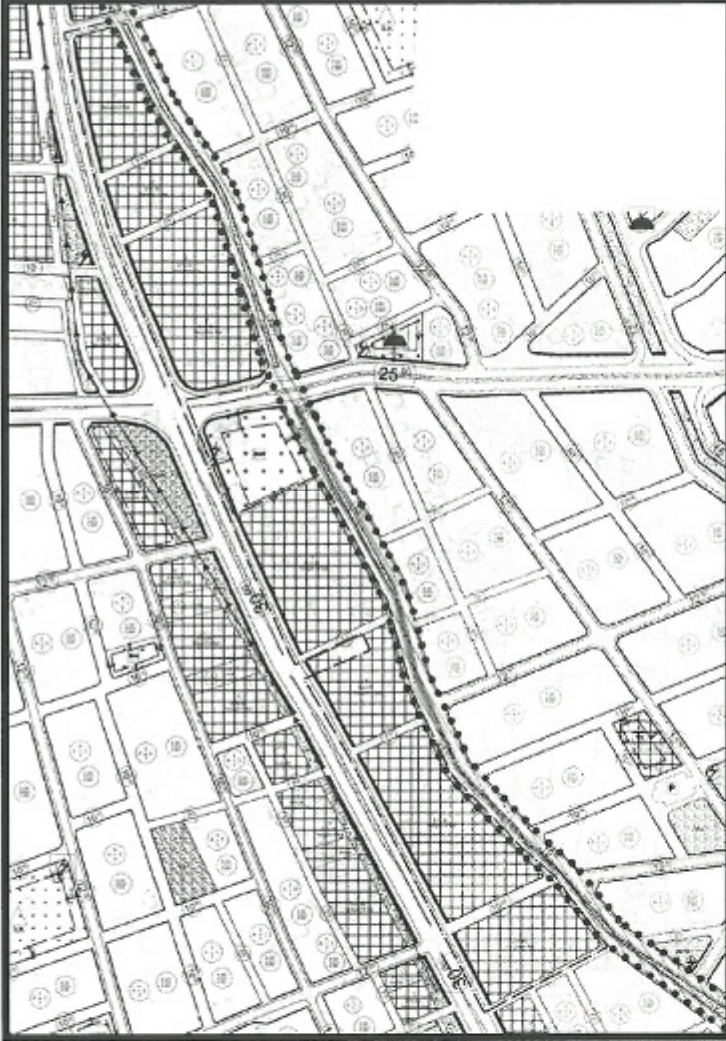
Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.

Plan gösterimi sebebi ile plan değişikliğine konu ve Atatürk Caddesi' ne cepheli parsellerde mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında zemin kat ticaret alanı, üst katlar ise konut olmak üzere uygulamada bulunmaktadır. Ana caddeye cepheli olmayan arka parseller ise konut alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut durum ile Atatürk Caddesi' ne cepheli diğer parseller arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı turizm alanı olarak kesinleşmesine rağmen Değer Artış Payı işlemleri sebebi ile henüz 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kesinleşmeyen Yeşilbayır Mahallesi 1294 Ada 1 parsel, plan değişikliği onama sınırları dışında tutulmuştur.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü



d) Planlama Kararları:

Şekil 6: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Görseli.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile onama sınırı içerisinde bulunan imar adaları bütün olarak ticaret alanına dönüştürülmüş olup, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde Atatürk Caddesi' e cepheli ticaret alanlarında olduğu gibi 0.80 inşaat alanı yoğunluğu ($E=0.80$) ile en fazla 4 kat olmak üzere (yençok=4 kat) bina yüksekliği tanımlanmıştır. Bu şekilde Atatürk Caddesi' ne cepheli imar adaları bütüncül olarak ticaret alanına dönüştürülmüş olup asma kat ve konut kullanımlarının bir arada yapılması önlenmiştir.

PLAN NOTU:

- * 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU' NUN 8. MADDESİ UYARINCA KORUMA ALANINDA KORUMA BÖLGE KURULU' NDAN İZİN ALINMADAN UYGULAMADA BULUNULAMAZ
- * KORUMA ALANI SINIRLARI İLE İMAR PARSELLERİNİN KESİŞTİĞİ ALANLARDA MEVCUT YAPI YAKLAŞMA SINIRLARININ KORUMA ALANI DIŞINDA KALAN KISIMLARI HARİÇ OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA SINIRI OLARAK KORUMA ALANI SINIRLARI ESAS ALINACAKTIR.
- * JEOLJİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

Bilgilerinize arz ederim.

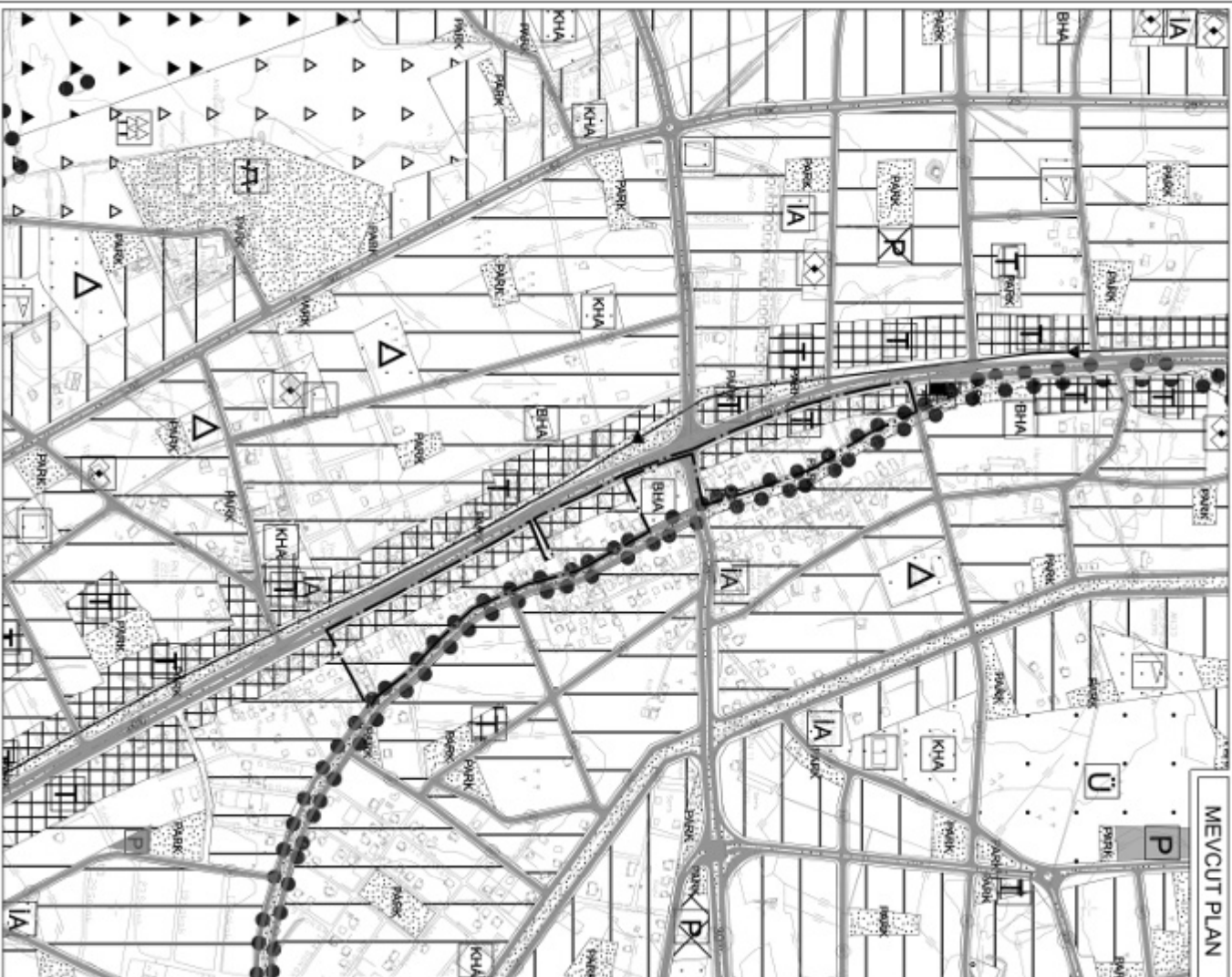
Yasemin PUNEY
Döşemealtı Belediyesi
A Grubu Şehir Plancısı

DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ

1294, 1295 VE 1296 ADALAR İLE ÇEVRESİ

PAFTA NO: 025A-02B, 03A

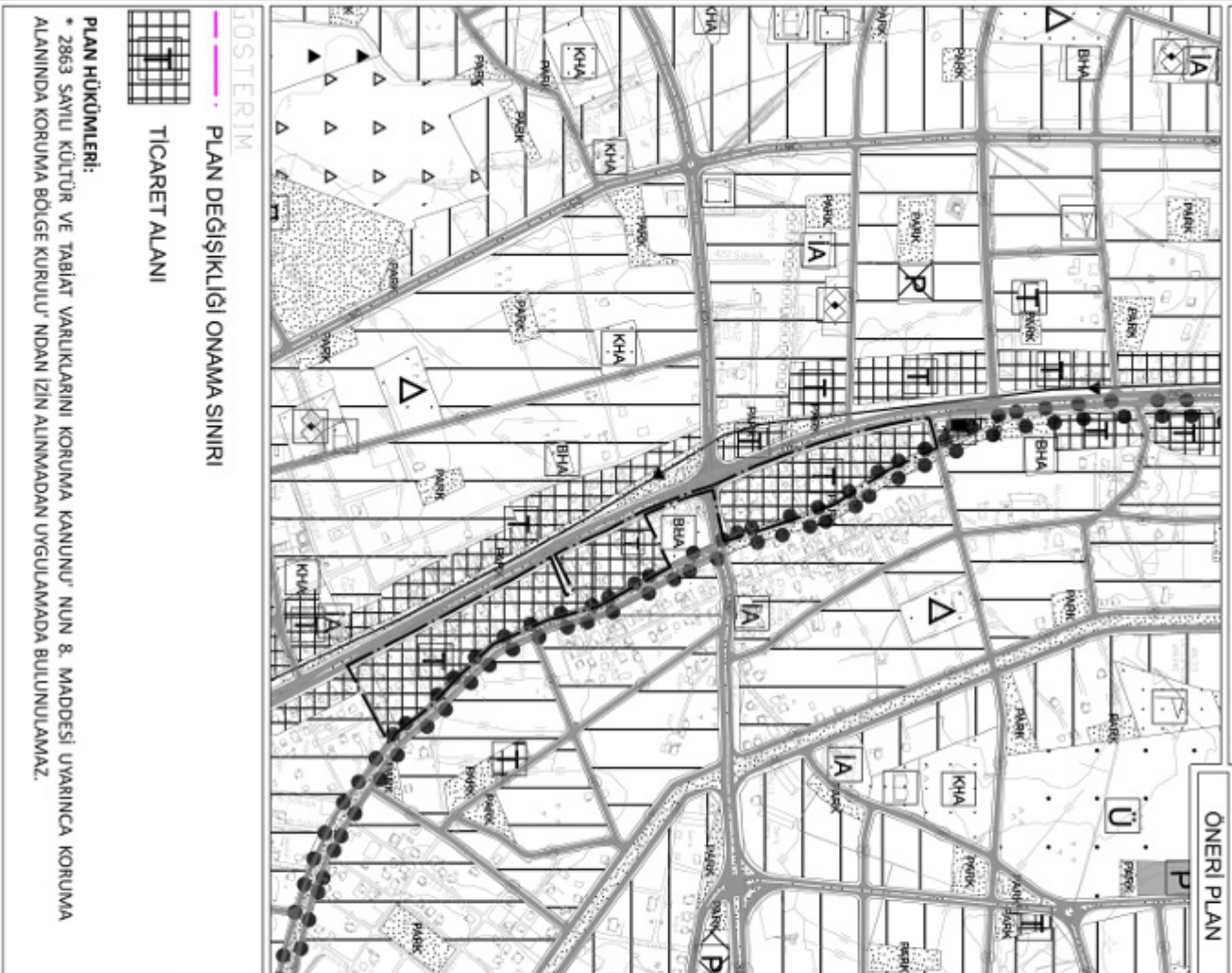
MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

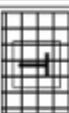
ANTALYA

ÖNERİ PLAN



ÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ:

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

