



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.03.2025

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 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi, Atatürk Bulvarına cepheli konut adalarının "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi, Atatürk Bulvarına cepheli konut adalarının "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ANTALYA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
KARAR

Toplantı Tarihi ve No.:29.11.2024/502
Karar Tarihi ve No. :29.11.2024/18730

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesiinde yer alan tescilli antik suyunun koruma alanında kısmen kalan, 1294, 1295, 1296 nolu imar adalarını kapsayan alana yönelik hazırlanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iletildiği Döşemealtı Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünün 17.10.2024 tarih ve 87596 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 27.11.2024 tarih ve 3073833 kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Bahçeyaka Mahallesiinde, Kurulumuzun 05.06.2012 tarih ve 681 sayılı kararıyla sınırı son şeklini alan, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 22.10.2013 tarih ve 2068 sayılı; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ise 04.03.2014 tarih ve 2483 sayılı kararlarla uygun bulunan antik suyunun koruma alanında kısmen kalan, 1294, 1295, 1296 nolu imar adalarını kapsayan alana yönelik sunulan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, koruma alanının mahiyetini olumsuz etkileyecek bir değişiklik getirmediği anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin yetkili kurumlar tarafından onaylanması ve 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

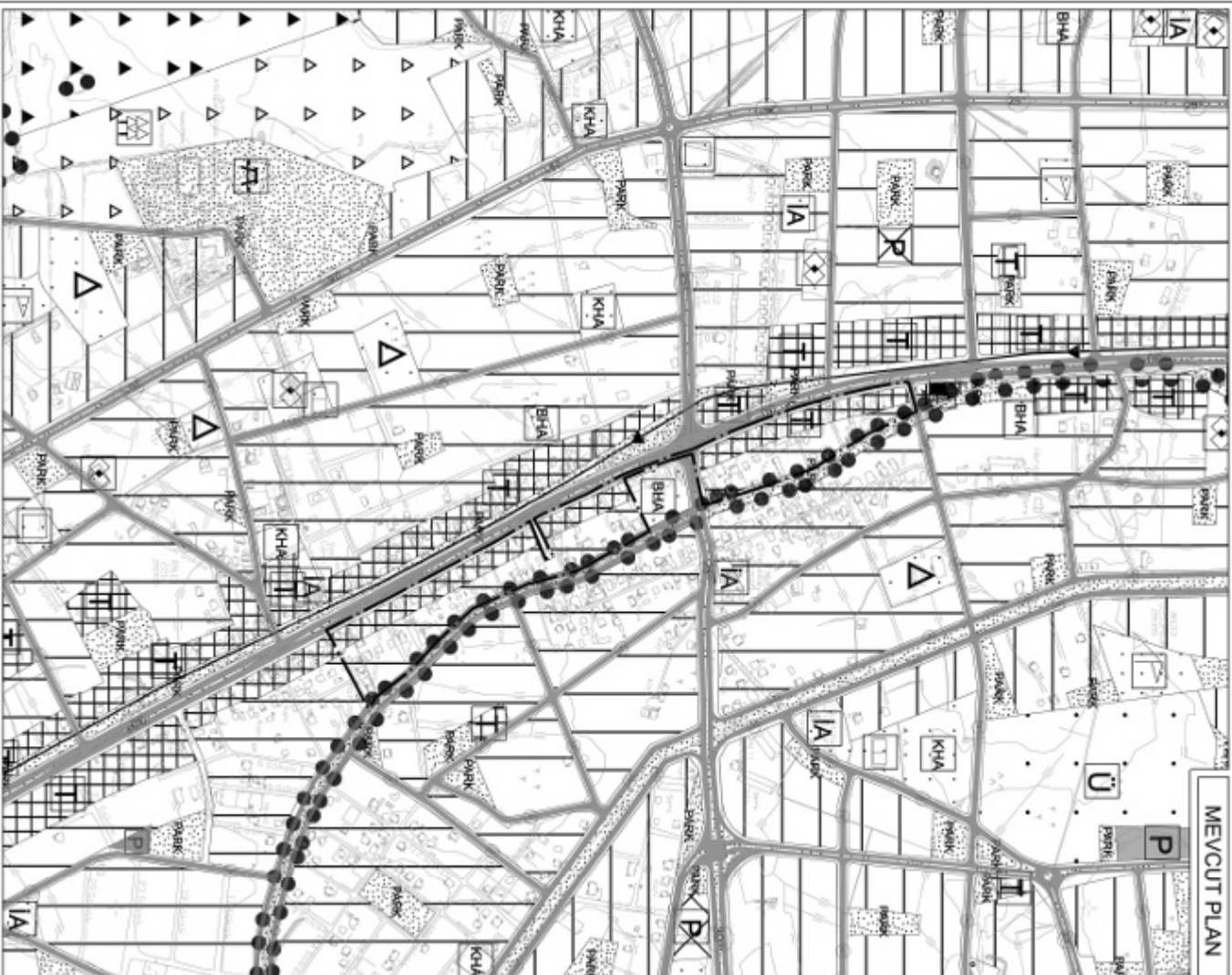
Üye

DÖŞEMEALTI İLÇESİ YEŞİLBAYIR MAHALLESİ

1294, 1295 VE 1296 ADALAR İLE ÇEVRESİ

PAFTA NO: 025A-02B, 03A

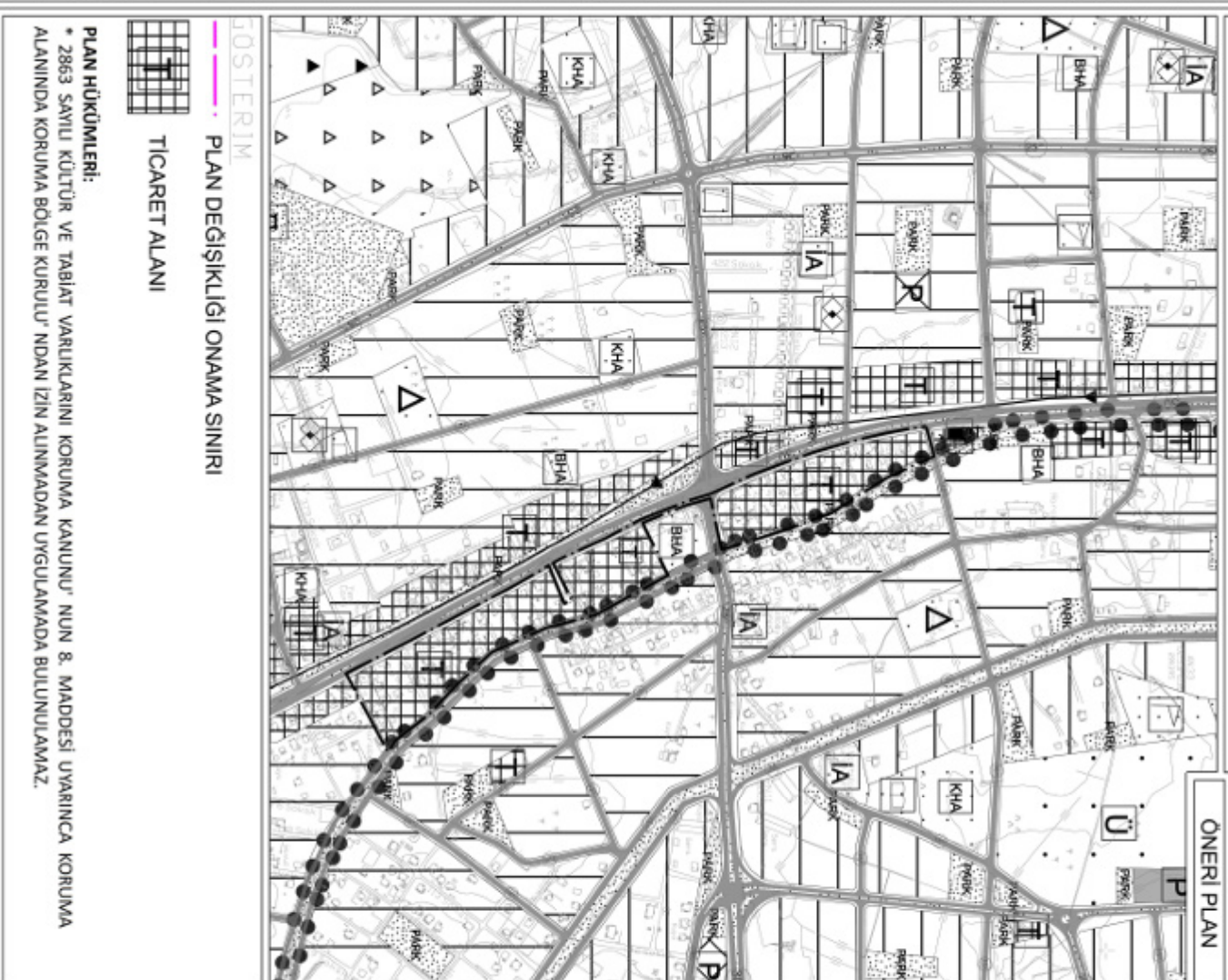
MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ANTALYA

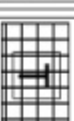
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

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.





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 1/5000 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 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:

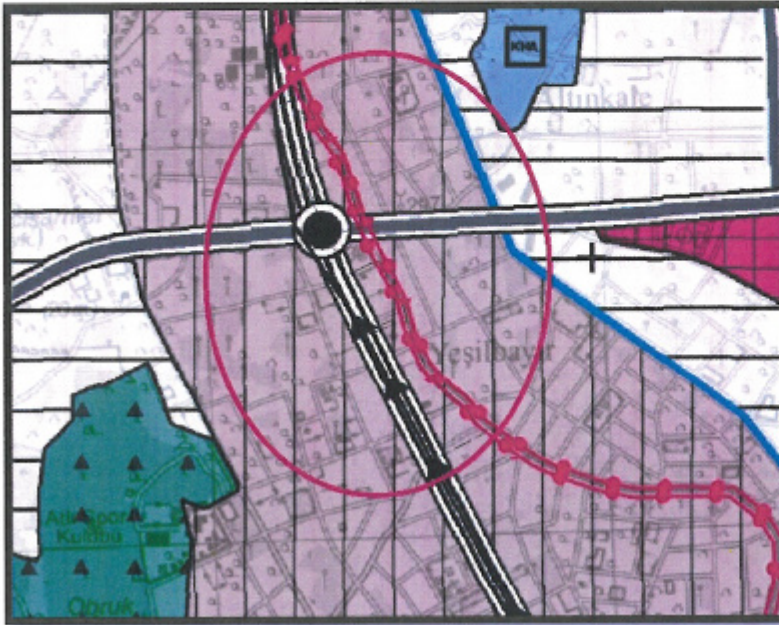
12.05.2023 tarih ve 32188 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine eklenen aşağıda belirtilen madde 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 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. 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 çalışmaların ilk etabı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

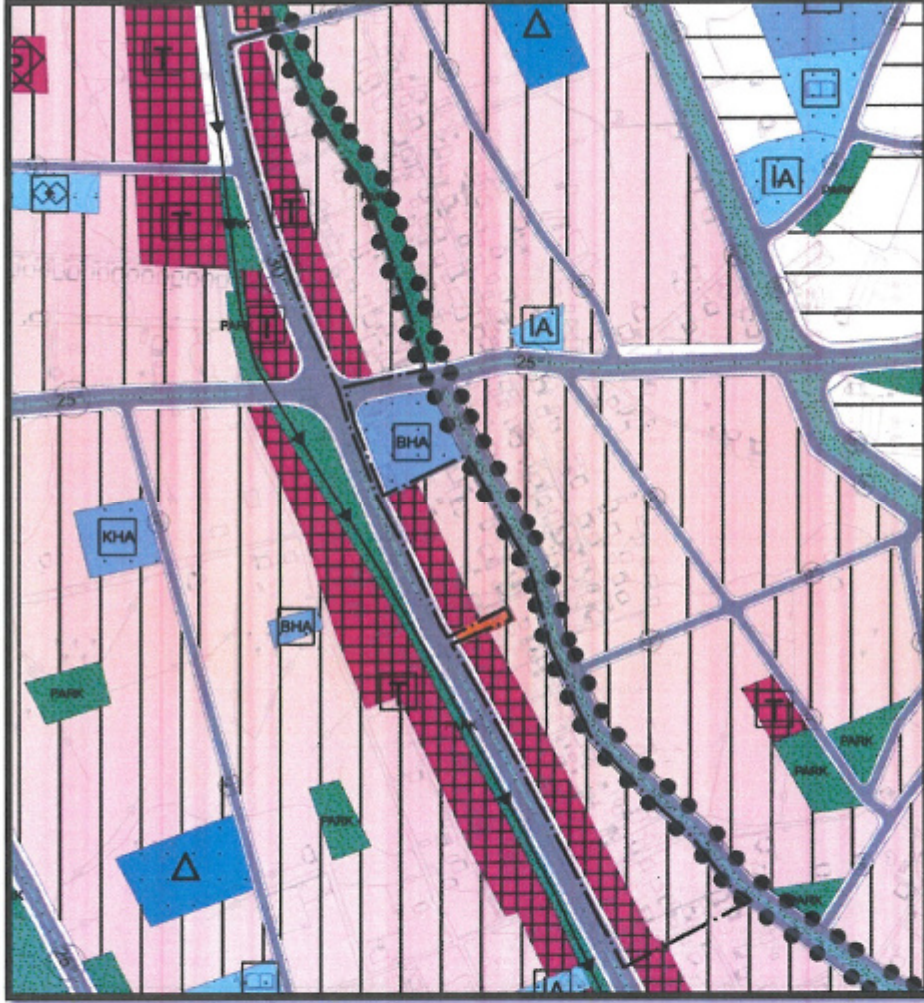
Plan Değişikliği teklifleri sadece mevcutta ticaret ve konut olarak tanımlanmış alanları kapsamaktadır.

c) Mevcut Plan Kararları:

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



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü

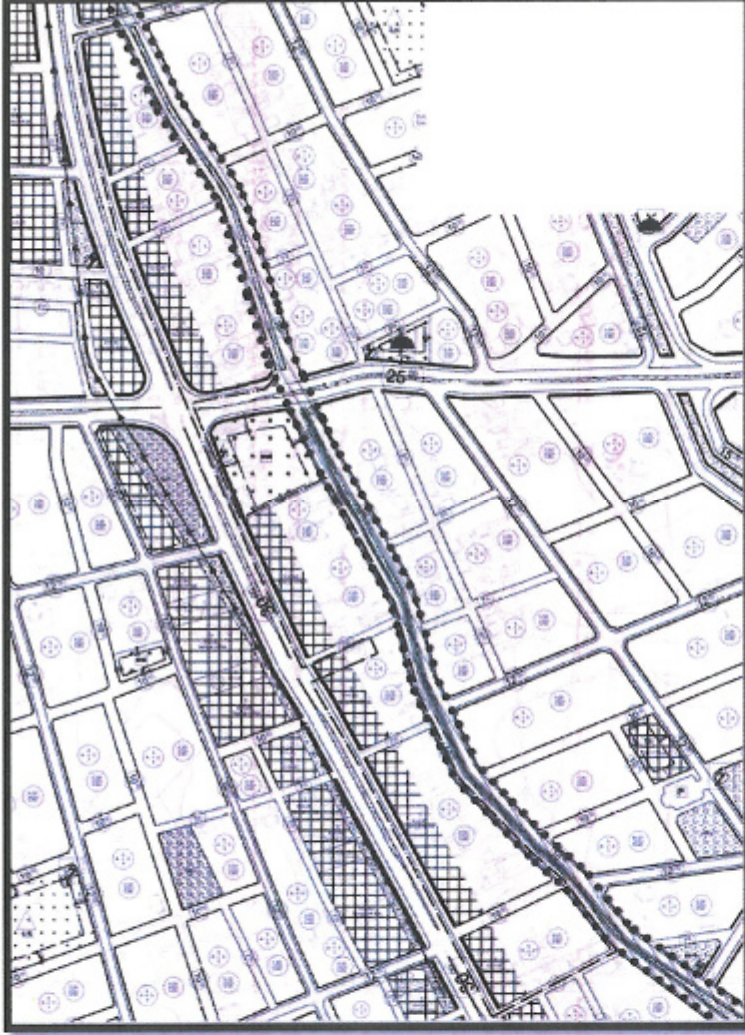


Şekil 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.

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



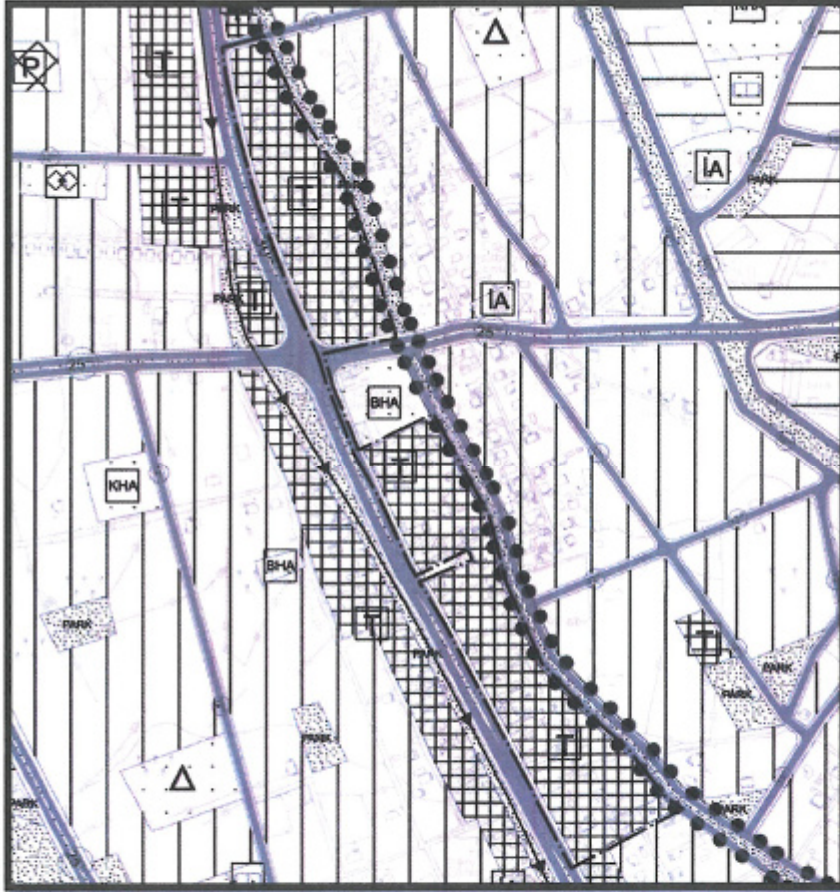
Şekil 4: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı görseli.

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.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü

d) Planlama Kararları:



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

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile onama sınırı içerisinde bulunan imar adaları bütün olarak ticaret alanına dönüştürülmüştür.

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.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Yeşilbayır Mahallesi
Ölçek : 1/5000 NİP.

Döşemealtı Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.11.2024 tarih ve 18730 sayılı Kararı ile uygun bulunan; Yeşilbayır Mahallesi, Atatürk Bulvarına cepheli konut adalarının "Ticaret Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.02.2025 tarihli toplantısında gündemin 74. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda;

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 bulunulduğu, ana caddeye cepheli olmayan arka parsellerin ise konut alanı olarak kullanıldığı, mevcut durum ile Atatürk Caddesi' ne cepheli diğer parseller arasında uyumsuzluk bulunduğu gerekçeleri ile,

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 amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

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

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindir. 26.03.2025

Çiğdem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.