



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.09.2024

| | |
|--|---|
| BİRİM | İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI |
| TALEP SAHİBİ | ÖZEL ŞAHIS |
| MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ | Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir. |
| TALEP KONUSU | Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 1047 Ada 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 parseller ve 1048 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin tevhid edilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği. |
| KOMİSYON RAPORU: | Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 1047 Ada 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 parseller ve 1048 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin tevhid edilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 CEKER
İmar Kom. Üyesi


Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|--|--|
|  | Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Onur ÇOT | Birleşim 7. |
| | | Oturum 1. |
| | | Karar Tarihi- Saati 02/07/2024- 14:00 |
| | | Karar No 127 |

KARARIN ÖZÜ: K.Yeniköy Mahallesi 1047 Ada 1,2,3,4,13,14,15,16 parseller ve 1048 Ada 4,5,6,7,8,9 numaralı parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479m²'yi geçemez" şeklinde değiştirilmesi oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 9. maddesinde yer alan; Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 parsellerde ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 numaralı parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 27.06.2024 tarih 20 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; Gereğini arz ederim." İfadedi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.06.2024 tarihli 79972 sayılı yazısı ve İmar Komisyon Raporu.

İMAR KOMİSYON RAPORU

K.Yeniköy Mahallesi 1047 Ada 1,2,3,4,13,14,15,16 parseller ve 1048 Ada 4,5,6,7,8,9 numaralı parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

1-"Antalya Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğinin 7.maddesinin 9. Bendindeki " Aynı yapı nizam ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parsellerin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..."

2-Tevhid sonrası elde edilen parselin, ticaret kullanım hakkı, tevhid öncesi parsellerdeki ticaret kullanım oranını geçemez" plan notlarının eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 2.maddede yer alan plan notunun "2-Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479m²'yi geçemez" şeklinde değiştirilmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılmıştır.27-06/2024-20

Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

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;

→

✓

✓

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

| | | |
|---|--|---|
|  | Belediye Başkanı : Menderes DAL Divan Katibi : Durkadın BORA Divan Katibi : Onur ÇOT | <u>Birleşim</u> 7. |
| | | <u>Oturum</u> 1. |
| | | <u>Karar Tarihi- Saati</u> 02/07/2024- 14:00 |
| | | <u>Karar No</u> 127 |

K.Yeniköy Mahallesi 1047 Ada 1,2,3,4,13,14,15,16 parseller ve 1048 Ada 4,5,6,7,8,9 numaralı parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479m²'yi geçemez" şeklinde değiştirilmesi oy birliği ile karar verildi.



Durkadın BORA
Divan Katibi

Onur ÇOT
Divan Katibi

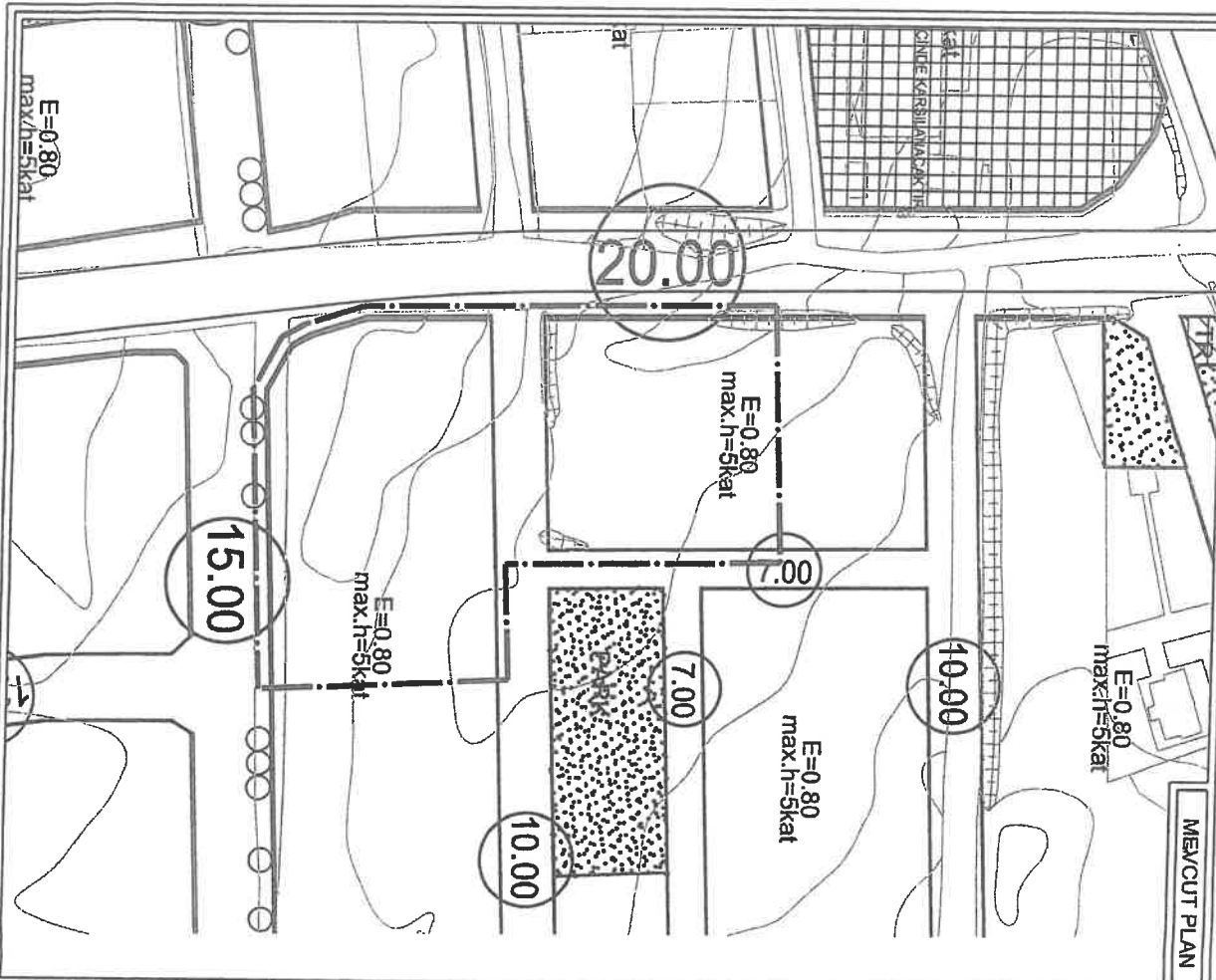
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - DÖŞEMELTİ BELEDİYESİ

ÖLÇEK:1 / 1000

PAFTA NO: N25D-23A-1D VE 4A

ADA/PARSEL NO: 1047/1,2,3,4,13,14,15,16 VE 1048/4,5,6,7,8,9

MEVCUT PLAN



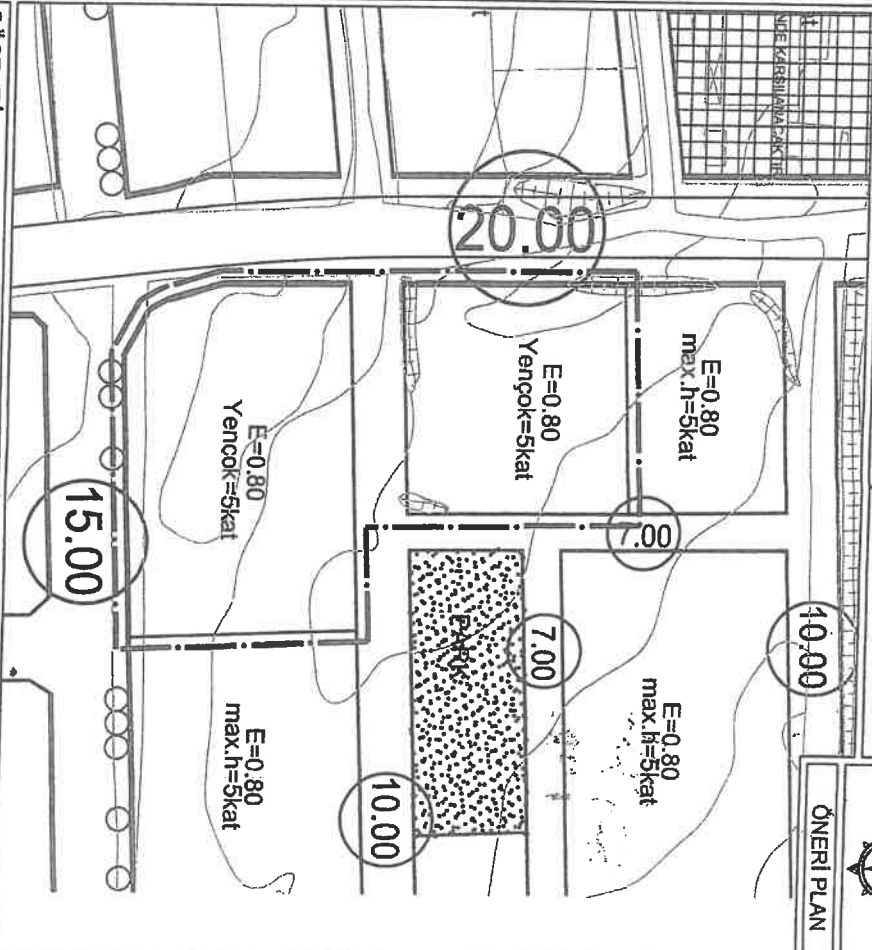
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: ANTALYA İL, DÖŞEMELTİ İLÇESİ, YENİKOY MAHALLESİ 1047 ADA 1,2,3,4,13,14,15,16 VE 1048 ADA 4,5,6,7,8,9 NOLU PARSELLERDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KUZAY



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KONUT ALANI

(E=0.80, Yengök=5kat)

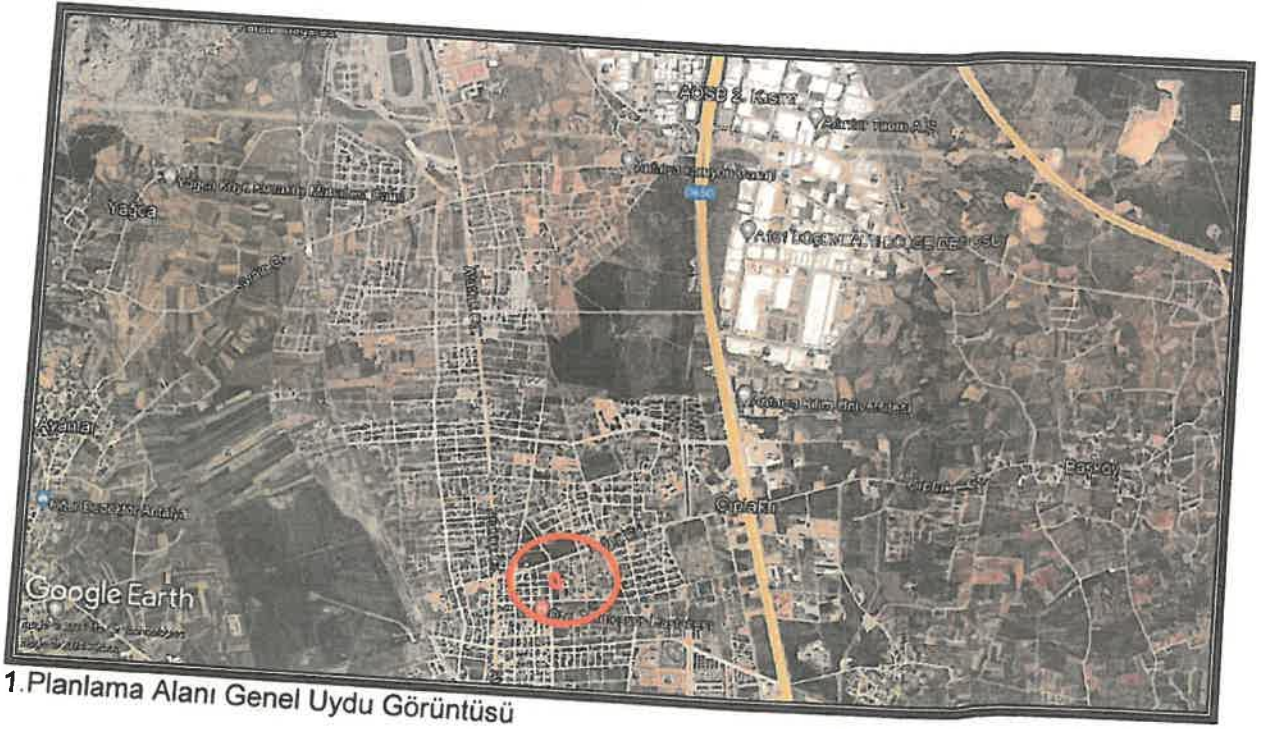
PLAN NOTLARI

- 1-) "Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 7. maddesinin 9. bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulamaya İmar planında, tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..."
- 2-) "Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımını, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464 m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479 m²'yi geçemez"

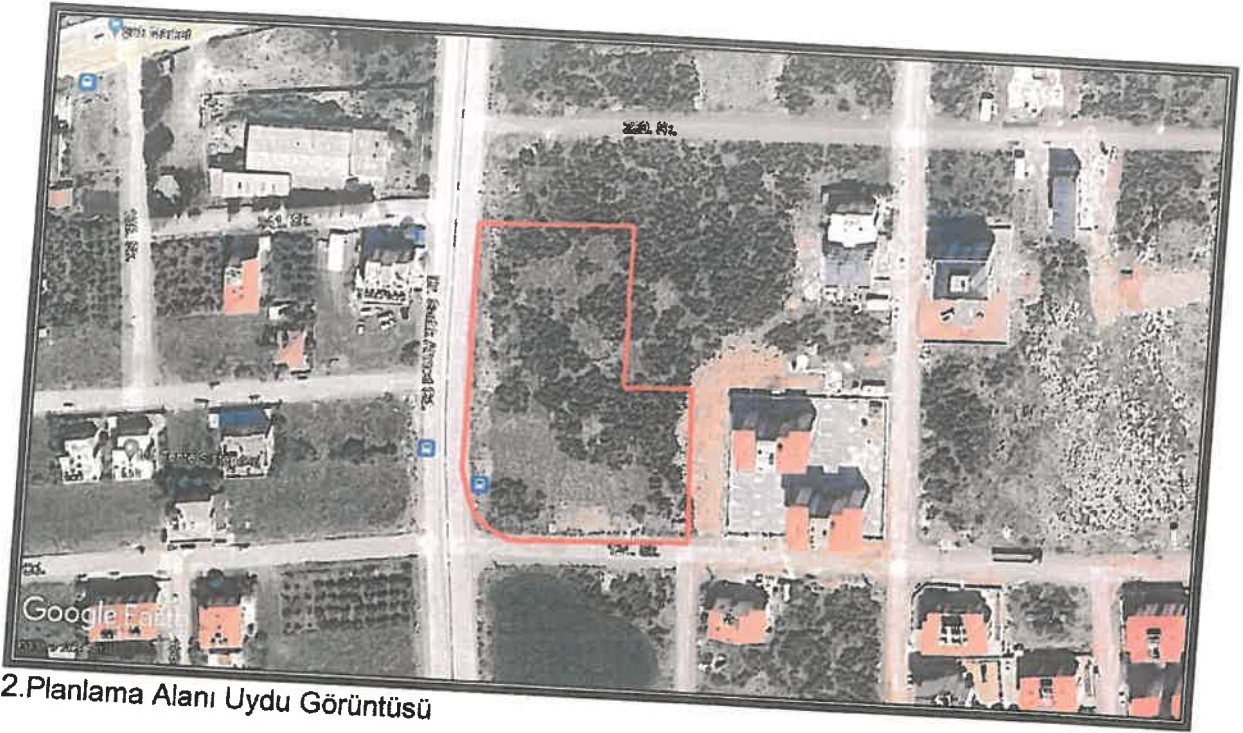
ANTALYA İLİ, DÖŞEMEALTI İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ
1047 ADA 1,2,3,4,13,14,15,16 VE 1048 ADA 4,5,6,7,8,9 NOLU
PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeniköy Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, N25D-23A-1D ve N25D-23A-4A numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftası içerisinde kalan 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parsellerde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmaktadır.

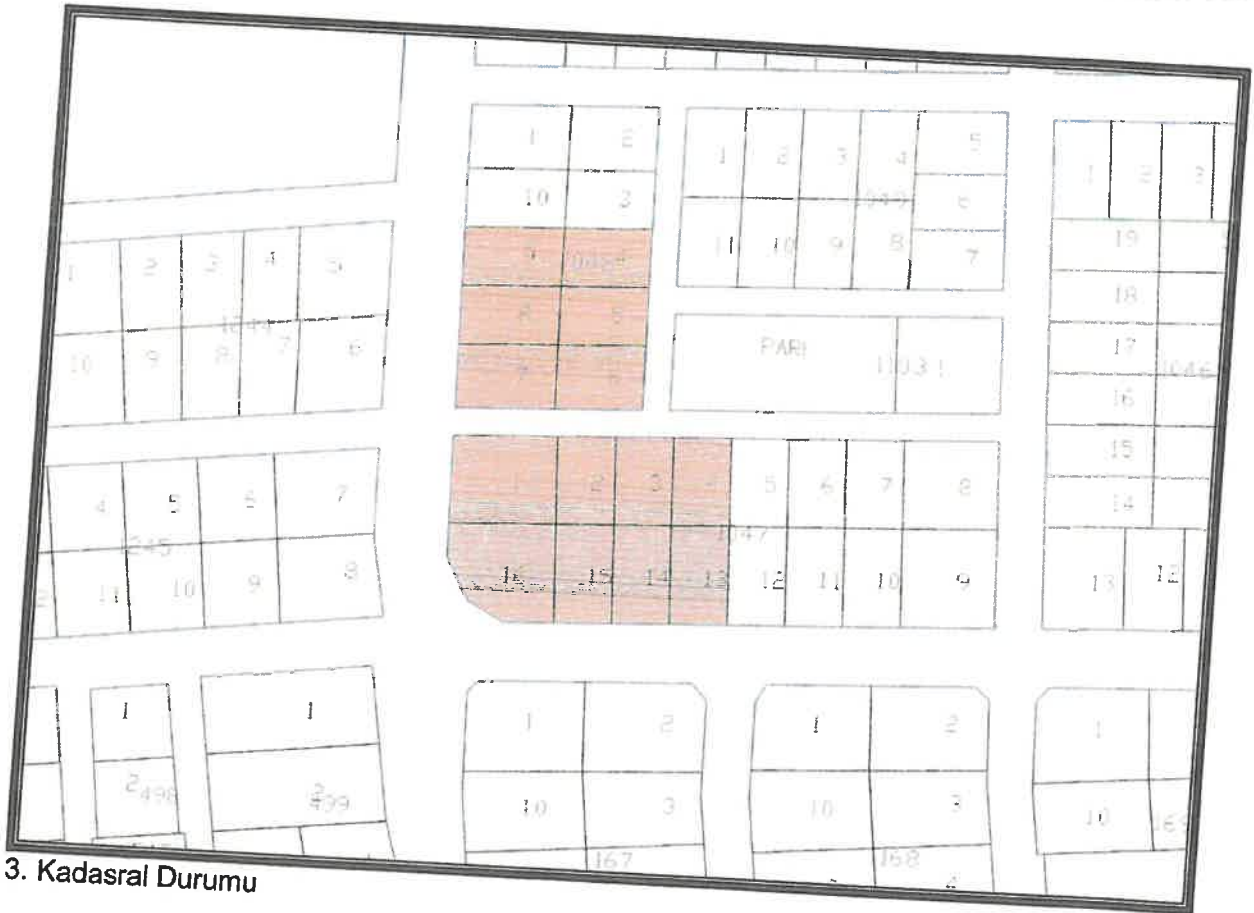
Planlama alanı yaklaşık 0.55 ha'dır.



1. Planlama Alanı Genel Uydu Görüntüsü



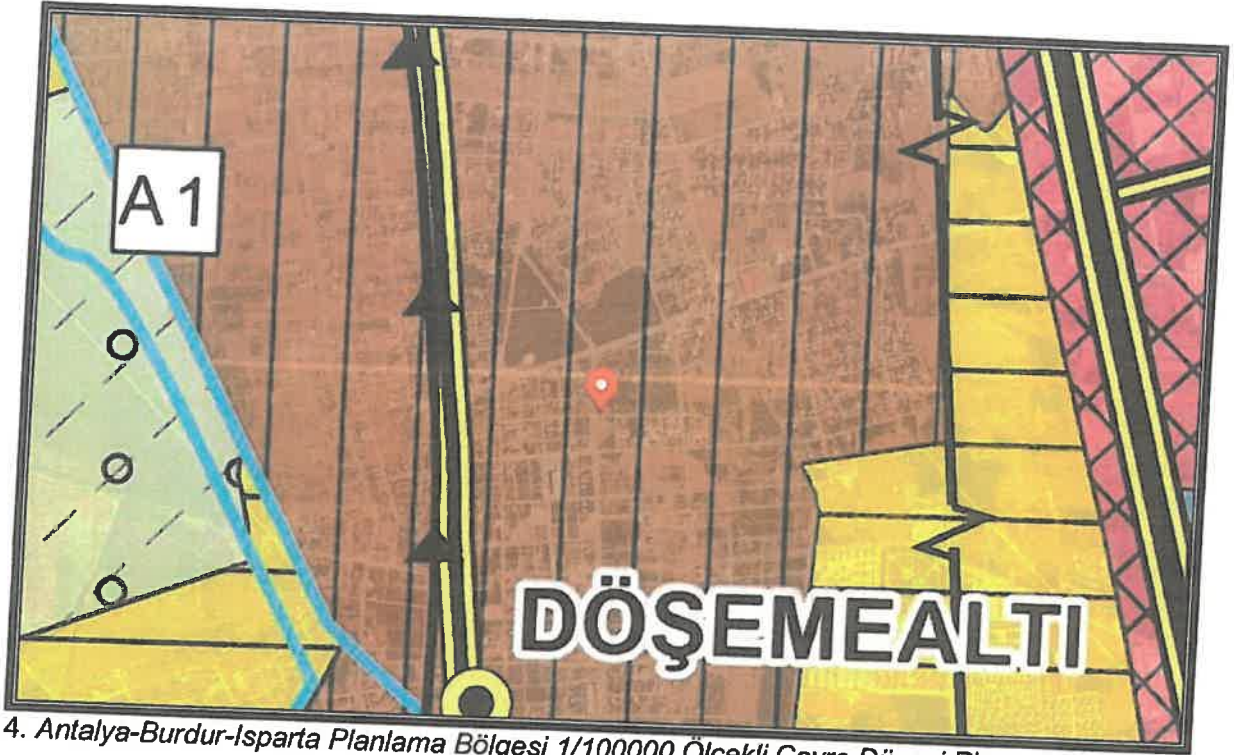
2. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



3. Kadasral Durumu

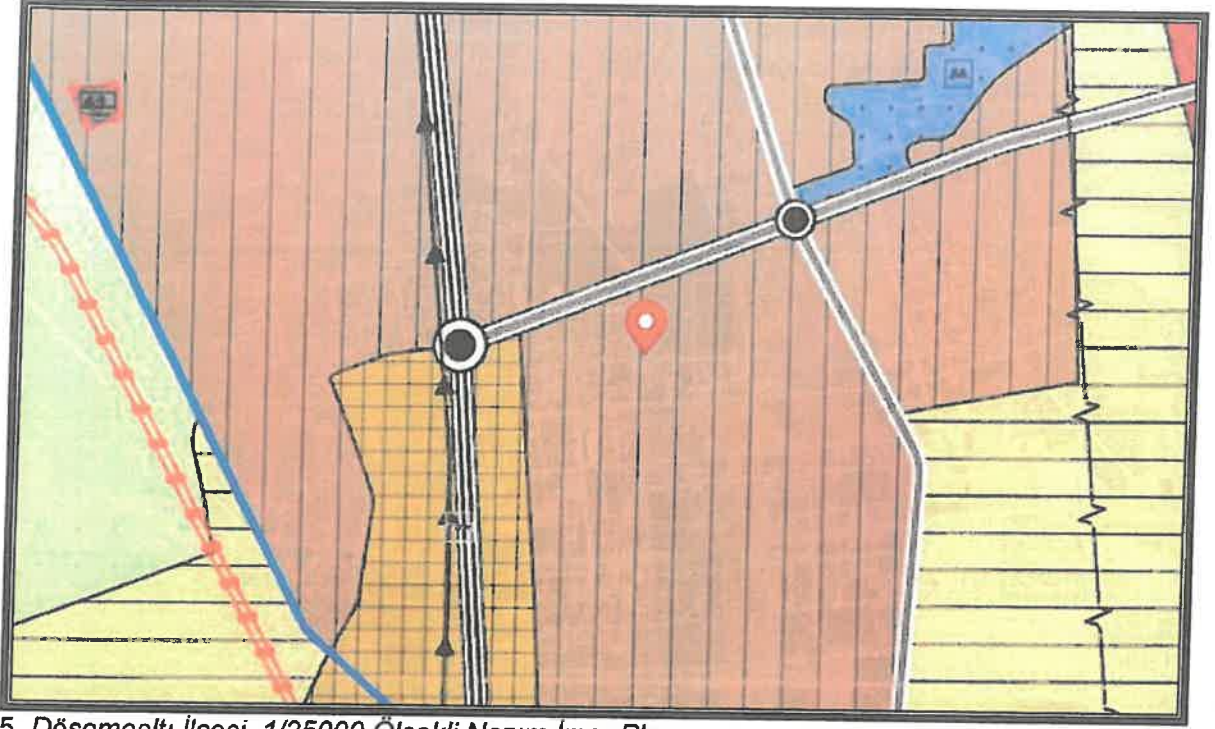
Planlama alanı Yeniköy Mahallesi içerisinde 20 metrelik Dr. Sadık Ahmet Caddesine cepheli olup parselin cephe aldığı anayoldan güney yönünde ilerlediğimizde Döşemealtı Kent Merkezine, doğu yönünde ilerlediğimizde ise Antalya-Burdur D650 Devlet Karayoluna ulaşılmaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı N24 nolu paftada "Kentsel Yerleşik Alanı" içerisinde kalmaktadır.



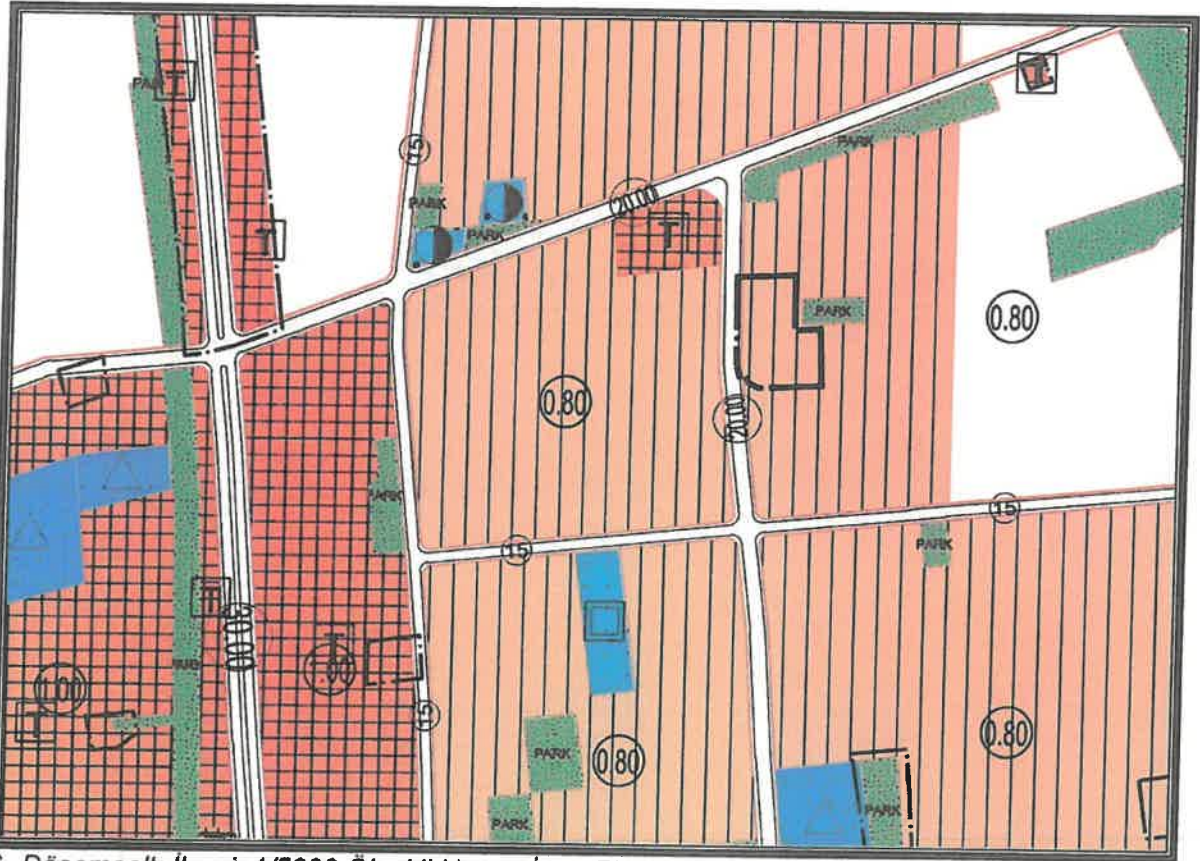
4. Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı N25-D4 nolu paftada "Mevcut Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.



5. Döşemealtı İlçesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı N25D-23A nolu paftada "Mevcut Konut Alanı" içerisinde kalmaktadır.



6. Döşemealtı İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Handwritten signature and initials in blue ink.

1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parsellerin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kullanım fonksiyonu; "Konut Alanı" olup yapılaşma koşulları "E=0.80, maxh=5 kat" şeklinde görülmektedir. Döşemealtı İlçesi, Yeniköy Mahallesi 1047 ada 1 ve 16 nolu parseller ile 1048 ada 7,8,9 nolu parselleri kapsayan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri doğrultusunda 20 metre ve üzeri yollara cepheli parsellerde Konutaltında Ticaret yapılmaktadır.

Planlama alanında 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parseller birleştirilerek konut amaçlı site yapılmak istenmektedir. Planlama alanında parsellerin birleştirilerek büyük alan elde edilmesi sonucu; ortak kullanım alanı olan otopark, yeşil alan, sosyal tesis vb. kullanımların sağlıklı yaşam koşulu sağlaması adına önem taşımaktadır. Bu durumda parsellerin tevhid sonrası, 20 metre taşıt yol aksına cepheli tek bir parsel oluşacak olup yeni oluşan imar parselinin konut altında ticaret kullanım hakkı ortaya çıkacaktır. Ancak planlama alanındaki mevcut ticaret kullanım oranı kadar 20 metrelik yola cepheli oluşacak blokların altında ticari birimler yer alabilecektir.

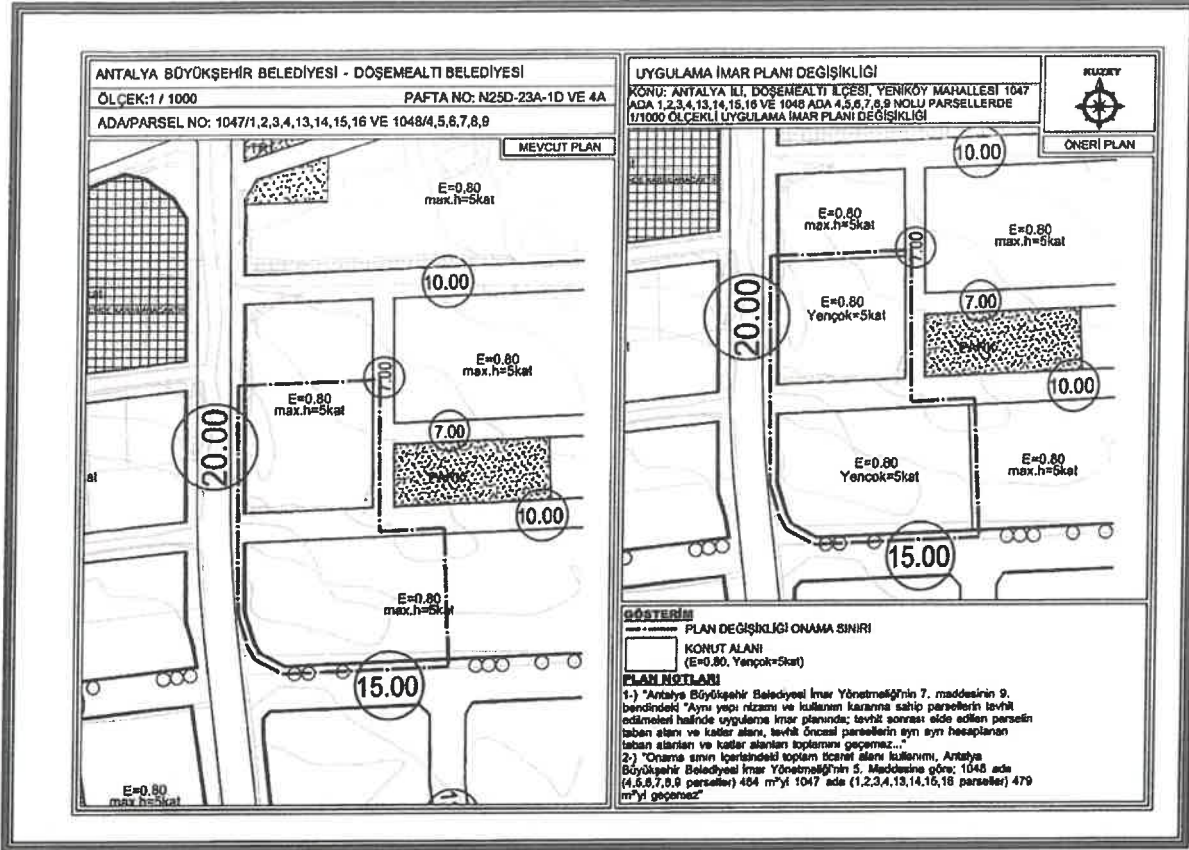
Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parsellerin tevhid edilmesi amacıyla plan notu belirlenmiştir.

Öneri planda 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parseller birleştirilirken herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamakta olup yapı kullanım şartları aynen korunmaktadır.

Öneri plan değişikliğinde aşağıda belirtilen plan notları eklenmiştir.

1-) "Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 9. bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..."

2-) "Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464 m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479 m²'yi geçemez"



7. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Uygulama İmar Planı Değişikliği; ana plan kararlarını bozmadan, ulaşım sisteminde arazi kullanımlarının konumunda, yoğunluğunda değişiklik yapılmadan, plan bütünüyle uyumlu olacak şekilde, şehircilik ilkelerine uygun, kamu yararı amacıyla hazırlanmıştır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.

AKDENİZ PLANLAMA BÜROSU
Funda YÖRÜK - Şehir Plancısı
Etiler Mahallesi Evrim Çelebi Caddesi 861 Sok.
Zeynep Apt. No: 25 Kat: 11 / Beşiktaş / İSTANBUL / ANTALYA
Tel: 0242 248 67 50 / akdenizplanlama@gmail.com

Berrin YILMAZHAN
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne No: (A)
Gözetim No: (A)

| | |
|--|--|
| TMMOB Şehir Plancıları Odası | KAYDEDİLMİŞTİR |
| <p>20BMH25T</p> | <p>MD Tarihi: 23.05.2024</p> <p>Proje Kayıt No: 07-2024-063</p> <p>Üye: FUNDA YÖRÜK (2560)</p> |
| <p>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; e52 konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</p> | |



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Döşemealtı Belediyesi
Mahalle : Kırkgöz Yeniköy Mahallesi
Ada/Parsel : 1047 Ada 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 parseller ve 1048 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9 parseller
Ölçek : 1/1000

Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 02.07.2024 tarih ve 127 sayılı kararı ile uygun bulunan Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 1047 Ada 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16 parseller ve 1048 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerin tevhit edilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2024 tarihli toplantısında gündemin 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan alan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut kullanımında kalmaktadır.

Kırkgöz Yeniköy Mahallesi, 1047 ada 1,2,3,4,13,14,15,16 ve 1048 ada 4,5,6,7,8,9 nolu parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "E=0.80, maxh=5 kat" yapılaşma koşullarıyla konut kullanımındadır.

Söz konusu parselleri de kapsayan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerine göre 20m. ve üzeri yollara cepheli parsellerde konut altında ticaret yapılmaktadır.

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesi olarak otopark, yeşil alan, sosyal tesis vb. gibi ortak kullanım alanlarının sağlıklı bir şekilde oluşturulması gösterilmiş, tevhit sonrasında planlama alanındaki mevcut ticaret kullanım oranı kadar 20 metrelik yola cepheli oluşacak blokların altında ticari birimler yer alabileceği belirtilmiştir. Öneri plan değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamakta olup yapı kullanım şartları aynen korunmaktadır. Öneri plan değişikliğinde;

1-) "Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 9. bendindeki "Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez..."

2-) "Onama sınırı içerisindeki toplam ticaret alanı kullanımı, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 5. Maddesine göre; 1048 ada (4,5,6,7,8,9 parseller) 464 m²'yi 1047 ada (1,2,3,4,13,14,15,16 parseller) 479 m²'yi geçemez" plan notları eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.09.2024

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdürü V.