



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 103. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediyesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Antalya Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5738 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen alan ve çevresinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediyesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Antalya Kültür Varlıklarını koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5738 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen alan ve çevresinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 17.10.2017 tarih E.7725 sayılı Döşemealtı Belediye Başkanlığı'nın yazısı ekinde iletilen plan değişikliği plan türünün 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu olarak değiştirilmesi, plan lejantının planlama alanındaki bütün kullanım kararlarını içerecek şekilde düzenlenmesi ve "1. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içerisinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı hükümleri geçerlidir." plan hükmü eklenmesi kaydıyla Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

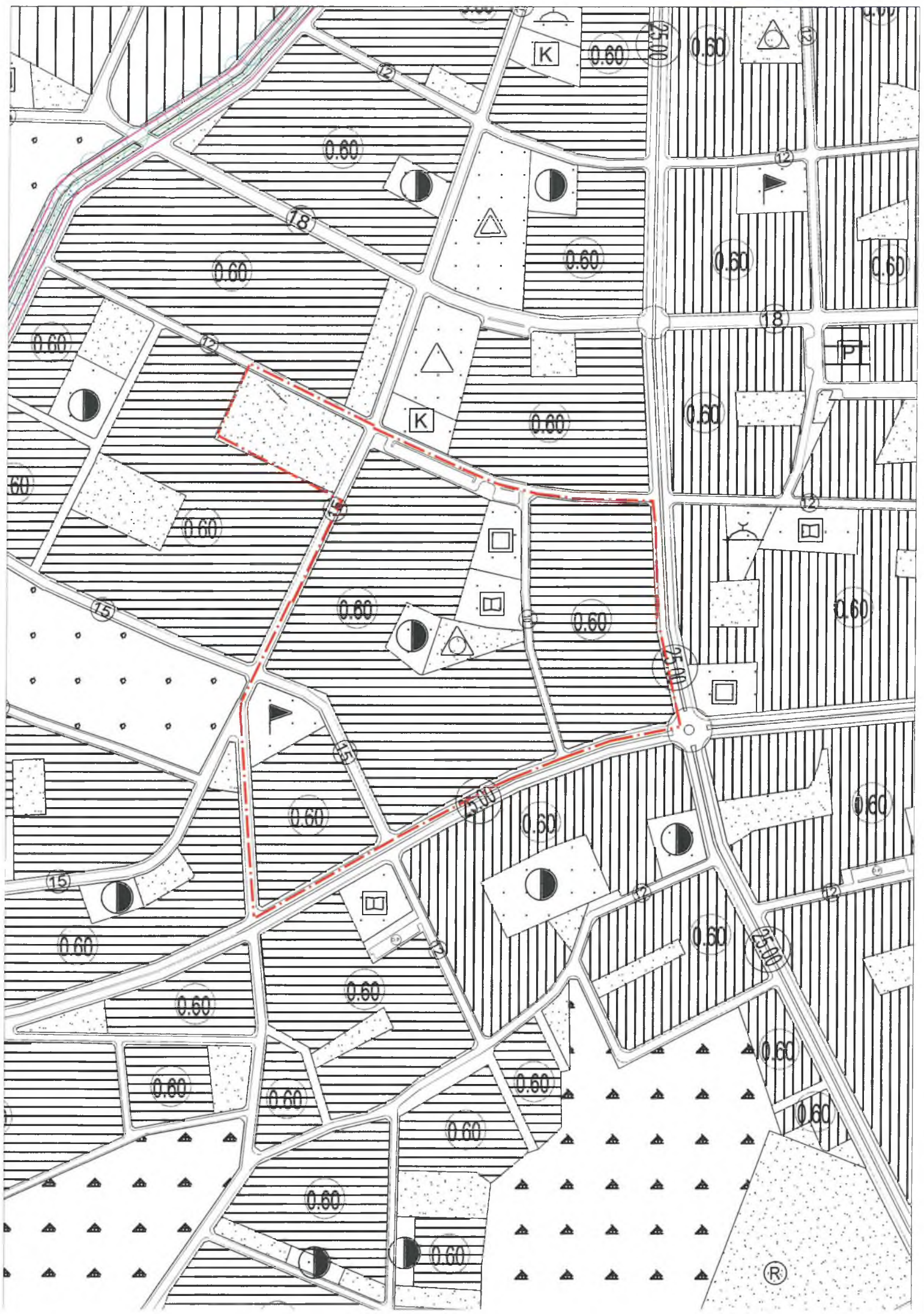
Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

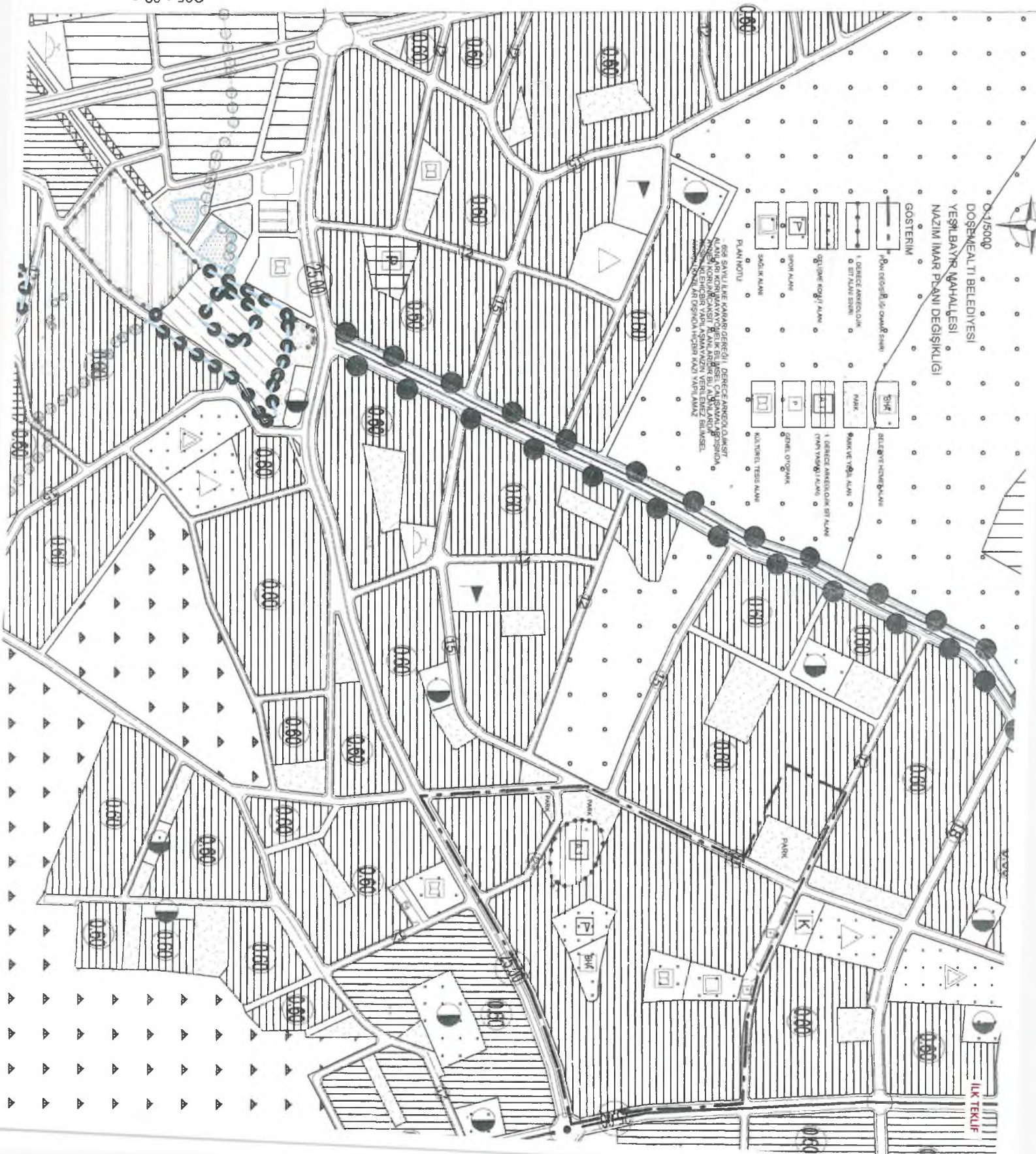
Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



PLAN NOTE:

056 SAYILI İLKE KANUNU GEREĞİ, DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANLARI KORUNMASI VE EĞİTİM BİLİMİ, ÇALIŞMA ALANLARINDA, İNŞAAT, KURULU KANUNLARI VE ALANLARI BU ALANLARDA, İNŞAAT VE EĞİTİM YAPILANMAZIN VERİLENTİZ BİLİMSEL, İNŞAAT ALANLARINDA İNŞAAT KAZI YAPILAMAZ

İLK TEKLİF



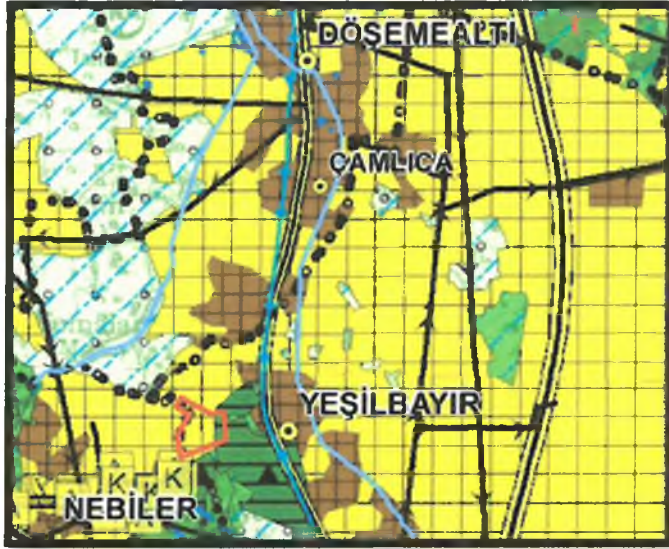


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 2: Plan Değişikliğine konu olan alanın Uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan Döşemealtı İlçe merkezine yaklaşık 3,5 km mesafede güneyde kalmakta olup, alan içerisinde yapılaşma bulunmamaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alan, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Gelişme Alanı" nda; 1/5000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planı'nda ise Konut, Yönetim merkezi, Çocuk Oyun Alanı ve Spor Alanında kalmaktadır.



3



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 5: Plan Değişikliğine konu olan alanın Uygulama İmar Planı görseli.

Koruma Yüksek Kurulu'nun "Aynen Korunacak 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak imar planlarına işlenmesi istenilen plan değişikliğine konu alanda, ileride 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılırken sorun yaşanmaması amacıyla, söz konusu alanda kapsamlı bir imar planı değişikliğine gidilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır(Şekil 5).

ARAZİ	MEVCUT ALAN(m ²)	ÖNERİ ALAN(m ²)
KONUT ALANI	100302,637	101235,273
PARK ALANI	9230	6460
ÇOCUK BAHÇESİ	3155	3008
YÖNETİM MERKEZİ	2831	2890
SPOR ALANI	4675	4101
TRAFO ALANI(U.İ.P)	441	441
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3192	3192
SAĞLIK ALANI	3646	3646
1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	5539	

Tablo: Arazi Kullanım değişiklikleri.



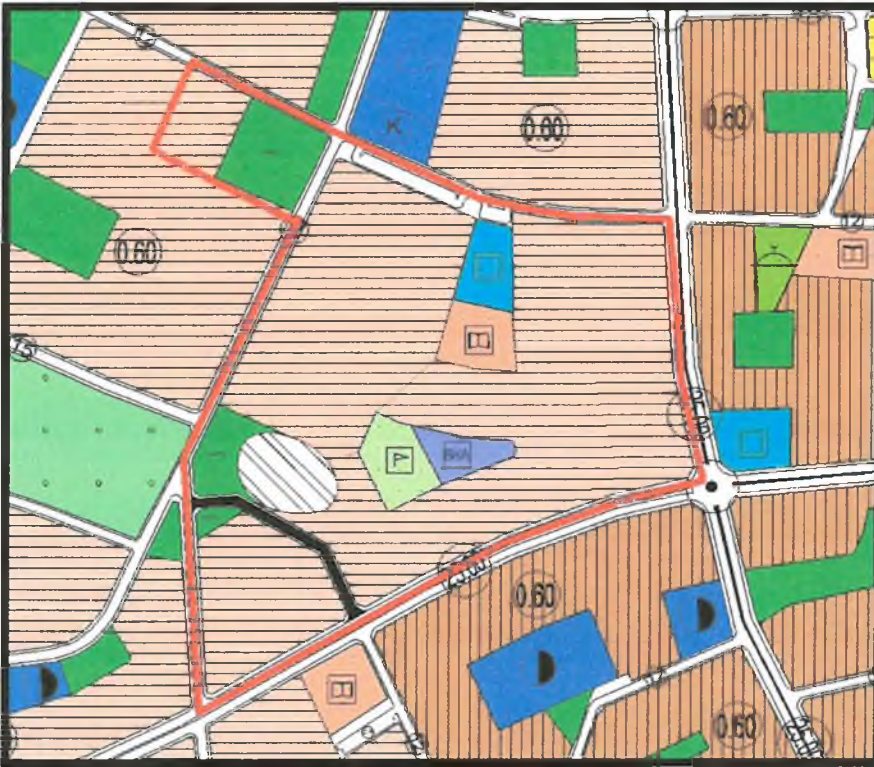
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile planlama alanında 101235,273 m² konut alanı önerilmektedir (101235,273 x 0.60 = 60.741,638 m² inşaat alanı). Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi'nde gelir düzeyinin yüksek olması ve genelde villa tarzı yapıların tercih edilmesi sebebiyle hane büyüklüklerinin ortalama olarak 200 m² den küçük olmayacağı düşünülmektedir. (60.741,638 / 200 = 303 hane).

Bilindiği üzere TÜİK Adrese Dayalı Kayıt Sistemine göre Antalya İli Kent Merkezi 2016 yılı hane halkı büyüklüğü 3,17' dir. Bu hesaba göre öneri plan ile planlama alanında yaklaşık 961 kişi yaşayacaktır (303 x 3,17 = 961 kişi).

Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5738 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen yaklaşık 5539 m² alana sahip pasif yeşil ağaçlık alan ile öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile düzenlenen yaklaşık 6460 m² aktif yeşil alanın bölgedeki yeşil alan ihtiyacını karşılayacağı düşünülmektedir.



Şekil 6: Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Görseli.

Plan Notu: "658 Sayılı İlke Kararı Gereği 1. Derece Arkeolojik Sit Alanları Korumaya Yönelik Bilimsel Çalışmalar Dışında Aynen Korunacak Alanlardır. Bu Alanlarda Kesinlikle Hiçbir Yapılaşmaya İzin Verilemez. Bilimsel Amaçlı Kazılar Dışında Hiçbir Kazı Yapılamaz."

Bilgilerinize arz ederim.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

Bu plan raporu; Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun **23.01.2017** tarih ve **5738** sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen Yeşilbayır Mahallesi'ndeki Kilise yapı kalıntılarının, mozaik yer döşemesinin ve Genç Roma Dönemine ait seramik parçalarının bulunduğu alanın Koruma Yüksek Kurulu'nun "Aynen Korunacak 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak imar planlarına işlenmesini konu edinen **05.11.1999** tarih ve **658** sayılı ilke kararı gereği hazırlanan Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini içermektedir.

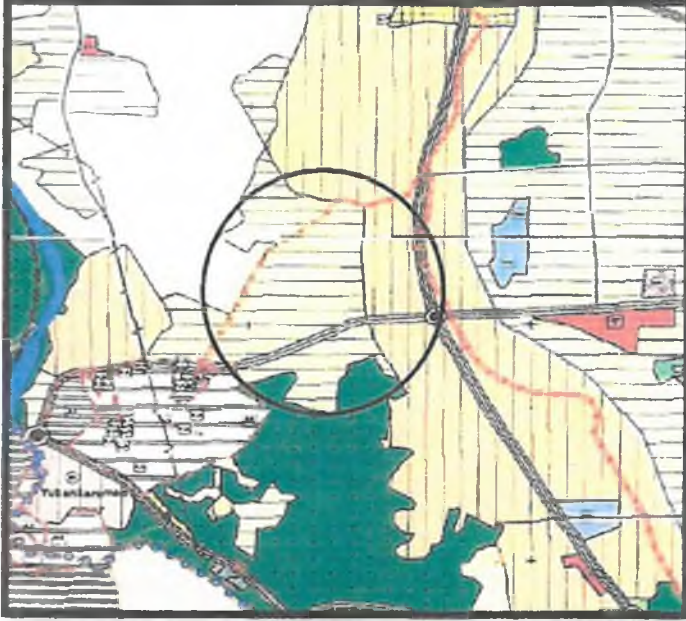


Şekil 1: Plan Değişikliğine konu olan alanın Uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan Döşemealtı İlçe merkezine yaklaşık 3,5 km mesafede güneyde kalmakta olup, alan içerisinde yapılaşma bulunmamaktadır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 2: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu olan alan, 10.07.2017 tarih ve 584 sayılı karar ile onaylı 1/25000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planı'nda mevcut ve gelişme konut alanlarında kalmaktadır.



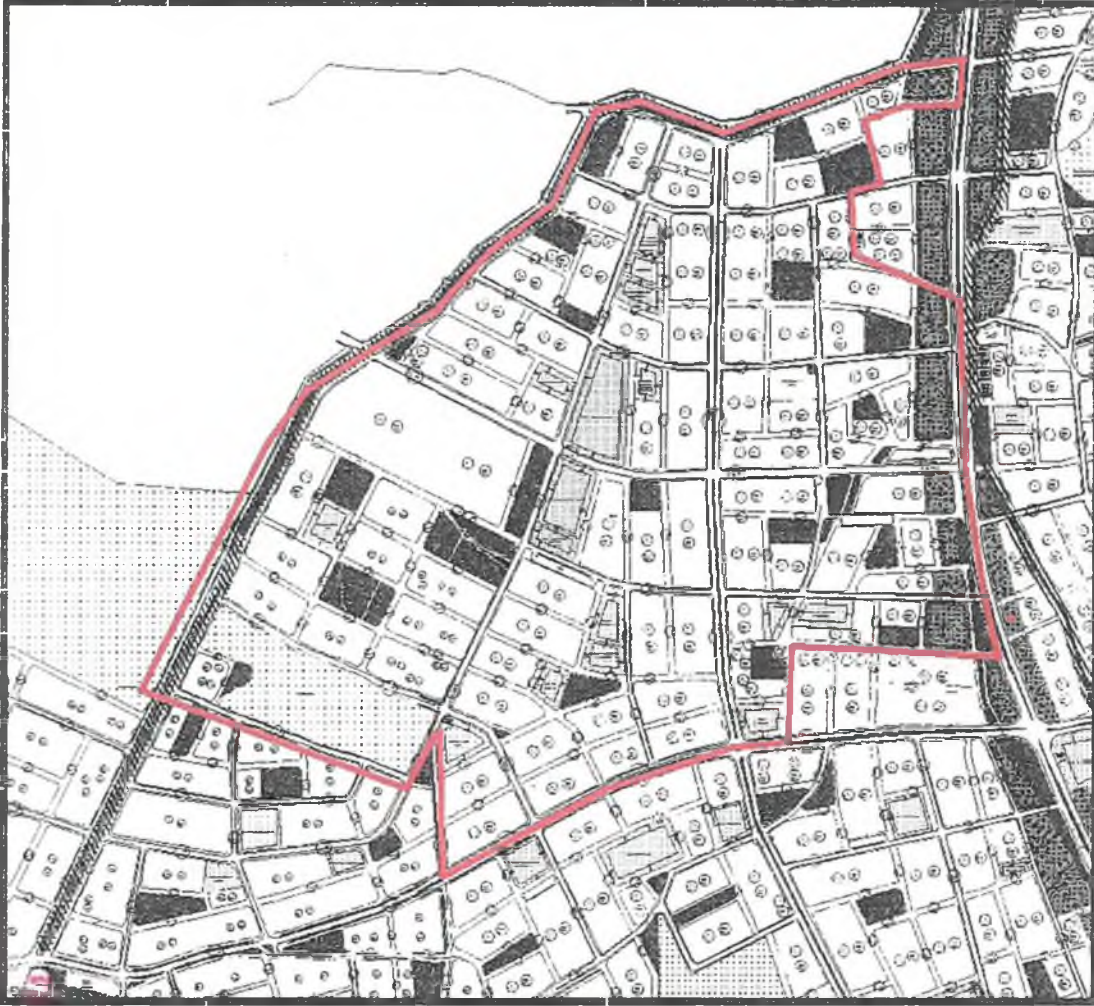
Şekil 3: Plan Değişikliğine konu olan alanın mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Koruma Yüksek Kurulu'nun "Aynen Korunacak 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak imar planlarına işlenmesi istenilen plan değişikliğine konu alanda, ileride 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılırken sorun yaşanmaması amacıyla, söz konusu 1. Derece Arkeolojik Sit alanını ve çevresini kapsayan yaklaşık 104 ha büyüklüğündeki alanda kapsamlı bir değişikliğine gidilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır (Şekil 5).



Şekil 4: Plan Değişikliğine konu olan alanın Döşemealtı Belediye Meclisi'nin 07.07.2008-25 ve 06.10.2008-36 sayılı kararları ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.09.2008-449 ve 14.11.2008-571 sayılı kararları ile onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının görseli.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile gelen arazi kullanımları ile birlikte **52345 m²** konut alanı planlanmaktadır.

Mevcut imar planlarına göre 0.60 olan emsal oranına göz önüne alındığında söz konusu alanda toplam inşaat alanı **314.451 m²** olmaktadır (529031,501 x 0,60).

Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi'nde gelir düzeyinin yüksek olması ve genelde villa tarzı yapıların tercih edilmesi sebebiyle hane büyüklüklerinin ortalama olarak 200 m² den küçük olmayacağı varsayıldığında bölgedeki toplam hane sayısının **yaklaşık 1.572** olacağı öngörülmektedir (317418,900 / 200).

TÜİK Adrese Dayalı Kayıt Sistemine göre **3.31** olan Antalya İli Döşemealtı İlçesi 2016 yılı hane halkı büyüklüğü ile hesap yapıldığında ise uygulama işlemine tabi olacak alanda yaklaşık **5204** kişinin yaşayacağı planlanmaktadır.

ARAZİ KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ TOPLAMLARI
KONUT ALANLARI	524085
PARK ALANLARI	52345
SPOR ALANI	8114
ÇOCUK BAHÇESİ	12549
I.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	5540
ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	14081
İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	8090
KREŞ	3216
SAGLIK TESİS ALANI	7613
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	10461
İBADET ALANI	5204
RESMİ KURUM ALANI	5579
TARIM ALANI	44040
TRAFO	2023
TİCARET ALANI	38495
BELEDİYE HİZMET ALANI	7108

Tablo 1: 3194/18 Madde Uygulaması Yapılacak Alana Dair Arazi Kullanım Değerleri



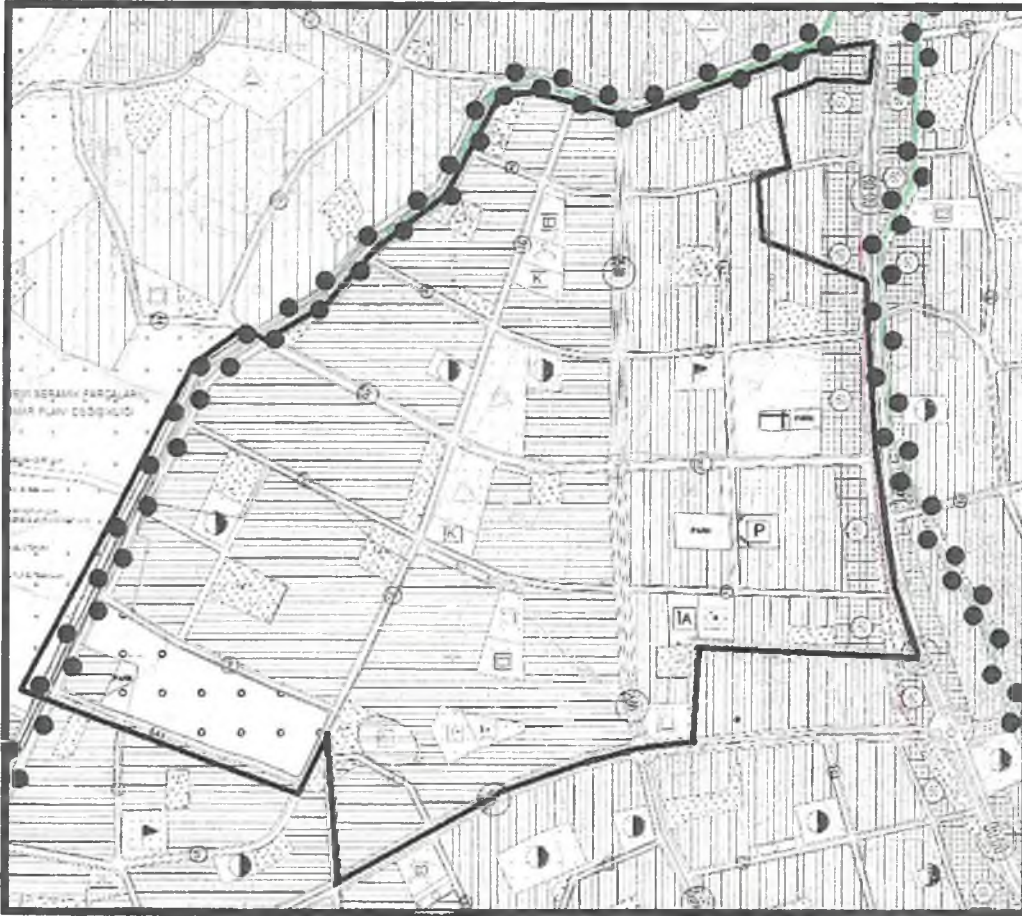
DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Uygulama alanında bulunan yaklaşık **52345 m²** park alanı, yaklaşık **12549 m²** çocuk bahçesi alanı ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5738 sayılı kararı ile 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilen **5540 m²** büyüklüğü ile pasif yeşil alan vasfındaki ağaçlık alanlar bir bütün olarak düşünüldüğünde, bölgede ikamet etmesi düşünülen yaklaşık **5204** kişinin yeşil alan ihtiyacını karşılanacağı görülmektedir.

(52345 + 12549 + 5540 = 70734 m² yeşil alan).

- $524085 \times 0,6 = 314.451$ toplam inşaat alanı
- $314451 / 200 =$ yaklaşık 1.572 hane sayısı
- $1572 \times 3,31$ (Döşemealtı Hane halkı büyüklüğü, TÜİK 2016) = yaklaşık 5.204 kişi



Şekil 5: Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Görseli.

Bilgilerinize arz ederim.

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

Toplantı Tarihi ve No. : 23.01.2017/166
Karar Tarihi ve No. : 23.01.2017/5738

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan kaçak kazı alanında yapılan incelemede tespit edilen antik kalıntıların tescili ve kaçak kazı çukurlarının kapatılmasına ilişkin Antalya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.12.2016 tarih ve 11472 sayılı yazısı ile 16.01.2017 tarih ve 330 sayılı yazısı okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Antalya Müze Müdürlüğü uzmanlarınca tespit edilen kaçak kazı alanında, küçük bir tepecik üzerinde kilise olması muhtemel bir yapı kalıntısı olduğu, içinde doğu- batı yönlerinde devam eden mozaik taban döşemesi ile Geç Roma Dönemine ait seramik parçalarının görüldüğü, bu alanın kuzeybatısında su kuyusunun bulunduğu Kurulumuza sunulan bilgi ve belgelerden anlaşıldığına,

Söz konusu antik yerleşim alanının kararımız eki 1/ 5000 ölçekli kadastral paftada sınırlarının gösterildiği şekilde I. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescil edilmesine, bu alanda Koruma Yüksek Kurulunun ilgili ilke kararları hükümlerine uyulmasına, Koruma Yüksek Kurulunun Arkeolojik Sit Alanlarına ilişkin 05.11.1999 tarih ve 658 sayılı ilke kararı gereği imar planlarına bu alanın "Aynen Korunacak I. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak işlenerek Belediye Meclis kararıyla birlikte Kurulumuza iletilmesine, sit alanı içinde can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla gerekli güvenlik önlemlerinin ilgili kurumlarca alınmasına, bahse konu alanda 3 adet kaçak kazı çukuru olduğu Antalya Müze Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan rapordan; kaçak kazı yapanlar hakkında da 2863 sayılı yasa gereği suç duyurusunda bulunulduğu Antalya Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü yazısından anlaşıldığından tekrar suç duyurusunda bulunulmasına gerek görülmediğine, kaçak kazı çukurlarının Antalya Müze Müdürlüğü denetiminde Belediyesince kapatılmasına, bu alanda tekrar kaçak kazı yapılmasının önlenmesi amacıyla mahalli kolluk kuvvetlerince gerekli önlemlerin alınması gerektiğine karar verildi.

ASLI GİRİDİR



Bölge Kurulu Müdür V.

BAŞKAN
Yrd.Doç.Dr.İbrahim BAKIR
İMZA

BAŞKAN YARDIMCISI
Prof.Dr.H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye
Prof.Dr. Ziya GENÇEL
(BULUNMADI)

Üye
Prof.Dr.Bilal SÖĞÜT
İMZA

Üye
Esin SERTTAŞ YAREN
İMZA

Üye
Emel BOYACIOĞLU
İMZA

Üye
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye
Hasan Burak ÖZTÜRK
Döşemealtı Bld. Tem.
İMZA

Üye
Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA

Üye

Üye



Nokta No	Y	X
1ARK1	552460.66	4096035.31
1ARK2	552460.31	4096032.47
1AP1	552479.91	4096042.08
1A	552479.87	4096031.05
1A6	552477.89	4096026.99
ARK6	552477.30	4096050.02
ARK7	552474.41	4096056.10
ARK8	552474.26	4096020.45
ARK9	552471.51	4096017.41
ARK10	552471.07	4096061.18
ARK11	552468.17	4096064.80
ARK12	552469.03	4096015.52
ARK13	552463.97	4096014.22
ARK14	552462.23	4096070.74
ARK15	552458.90	4096013.49
ARK16	552457.86	4096074.22
ARK17	552452.96	4096013.06
ARK18	552452.38	4096077.12
ARK19	552445.42	4096012.63
ARK20	552442.38	4096081.00
ARK21	552437.75	4096012.98
ARK22	552432.52	4096085.67
ARK23	552427.30	4096014.36
ARK24	552422.38	4096099.42
ARK25	552418.17	4096016.83
ARK26	552415.65	4096089.15
ARK27	552412.66	4096099.00
ARK28	552410.64	4096019.73
ARK29	552406.43	4096021.90
ARK30	552403.38	4096087.00
ARK31	552401.65	4096025.09
ARK32	552397.59	4096004.51
ARK33	552397.45	4096028.86
ARK34	552395.42	4096031.03
ARK35	552394.69	4096081.90
ARK36	552392.95	4096034.95
ARK37	552391.51	4096078.71
ARK38	552390.58	4096038.82
ARK39	552389.04	4096075.24
ARK40	552387.45	4096070.74
ARK41	552387.32	4096040.60
ARK42	552386.43	4096064.68
ARK43	552385.43	4096050.74
ARK44	552385.00	4096090.60
ARK45	552385.00	4096055.24

I. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI SINIRI
PAFTA NO: 025-A-02-B
U.T.M. 3 DATUM: ED50 D.O.M: 30
ÖLÇEK: 1/5000

Gökhan NERGİZ
Harita Mühendisi

ASLI GİBİDİR



Melike GÜL
Bölge Kurulu Müdür V.