



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.04.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 142. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.03.2017 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 1683, 1684, 2808 ila 2813 parsellerin konut alanı, park ve yol kullanımından özel sosyal tesis alanı, park ve yol kullanımına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 7075,11 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.03.2017 tarih ve 48 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kırkgöz Yeniköy Mahallesi 1683, 1684, 2808 ila 2813 parsellerin konut alanı, park ve yol kullanımından özel sosyal tesis alanı, park ve yol kullanımına dönüştürülmesi ve yapılaşma koşullarının düzenlenmesine ilişkin 7075,11 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 gün ve 17 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Plan notu 3'ün "Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve yapının bodrum katı yapı çekme mesafesini geçemez. Bodrum katlarda otopark, depo, yemekhane, rehabilitasyon amaçlı yüzme havuzları, yaşlı yoğun bakım odaları vb. üniteler yer alabilir." şeklinde düzeltilmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Bekir DİKMEN Divan Katibi : Arzu YILDIRIM	Birleşim 3.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/03/2017- 14:00
		Karar No 48

KARARIN ÖZÜ : Yalınlı Mah. 1683, 1684, 2808 ila 2813 no'lu parsellerde hazırlanan 7075-11 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edilmesine oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12. maddesinde yer alan; Yalınlı Mah. 1683, 1684, 2808 ila 2813 no'lu parsellerde hazırlanan 7075-11 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait 23.02.2017 tarih 12 sayılı İmar Komisyonu toplantı tutanağı yazımız ekinde gönderilmiş olup 5393 sayılı yasa gereği konunun Meclisimizce görüşülerek karara bağlanması hususunda; OLUR'larınıza arz ederim." ifadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/02/2017 tarih ve 310 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Yalınlı 1683, 1684, 2808 ila 2813 no'lu parsellerin kullanım fonksiyonunun "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi, 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleri bırakılması ve $E=0.60$ inşaat alanı katsayısı, $Yençok=3$ kat yükseklik verilerek park alanlarında düzenleme yapılması, 1-Planlama alanında gündüz ve yatılı huzurevi, yaşlı bakım merkezi, yaşlılık hastalıklarının tedavi rehabilitasyonu, bakım hizmetleri, misafirhane, sosyal alanlar, açık ve kapalı spor alanları, kreş vb. hizmetler yapılabilir. 2-Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz. 3-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve yapının bodrum katı parsel sınırı izdüşümünü geçmemek koşuluyla zemin kat izdüşümü dışına taşabilir. Bodrum katlarda otopark, depo, yemekhane, rehabilitasyon amaçlı yüzme havuzları, yaşlı yoğun bakım odaları üniteler yer alabilir." plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarih 17 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanmış olduğundan Komisyonumuzca incelenmiş uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur. 23.02.2017-12

Ramazan BAHŞİ
İmar Komisyonu Başkanı
İmza

Bekir DİKMEN
Üye
Katılmadı

Ali COŞANAY
Üye
İmza'lı komisyon raporu

Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucundan İmar Komisyonundan geldiği şekli ile oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Yalınlı 1683, 1684, 2808 ila 2813 no'lu parsellerin kullanım fonksiyonunun "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi, 5'er metre yapı yaklaşma mesafeleri bırakılması ve $E=0.60$ inşaat alanı katsayısı, $Yençok=3$ kat yükseklik verilerek park alanlarında düzenleme yapılması,





T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Bekir DİKMEN Divan Katibi : Arzu YILDIRIM	Birleşim 3.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/03/2017- 14:00
		Karar No 48

1-Planlama alanında gündüz ve yatılı huzurevi, yaşlı bakım merkezi, yaşlılık hastalıklarının tedavi rehabilitasyonu, bakım hizmetleri, misafirhane, sosyal alanlar, açık ve kapalı spor alanları, kreş vb. hizmetler yapılabilir.

2-Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz.

3-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve yapının bodrum katı parsel sınırı izdüşümünü geçmemek koşuluyla zemin kat izdüşümü dışına taşabilir. Bodrum katlarda otopark, depo, yemekhane, rehabilitasyon amaçlı yüzme havuzları, yaşlı yoğun bakım odaları üniteler yer alabilir." plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin kabul edilmesine oy birliği karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Bekir DİKMEN
Divan Katibi

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

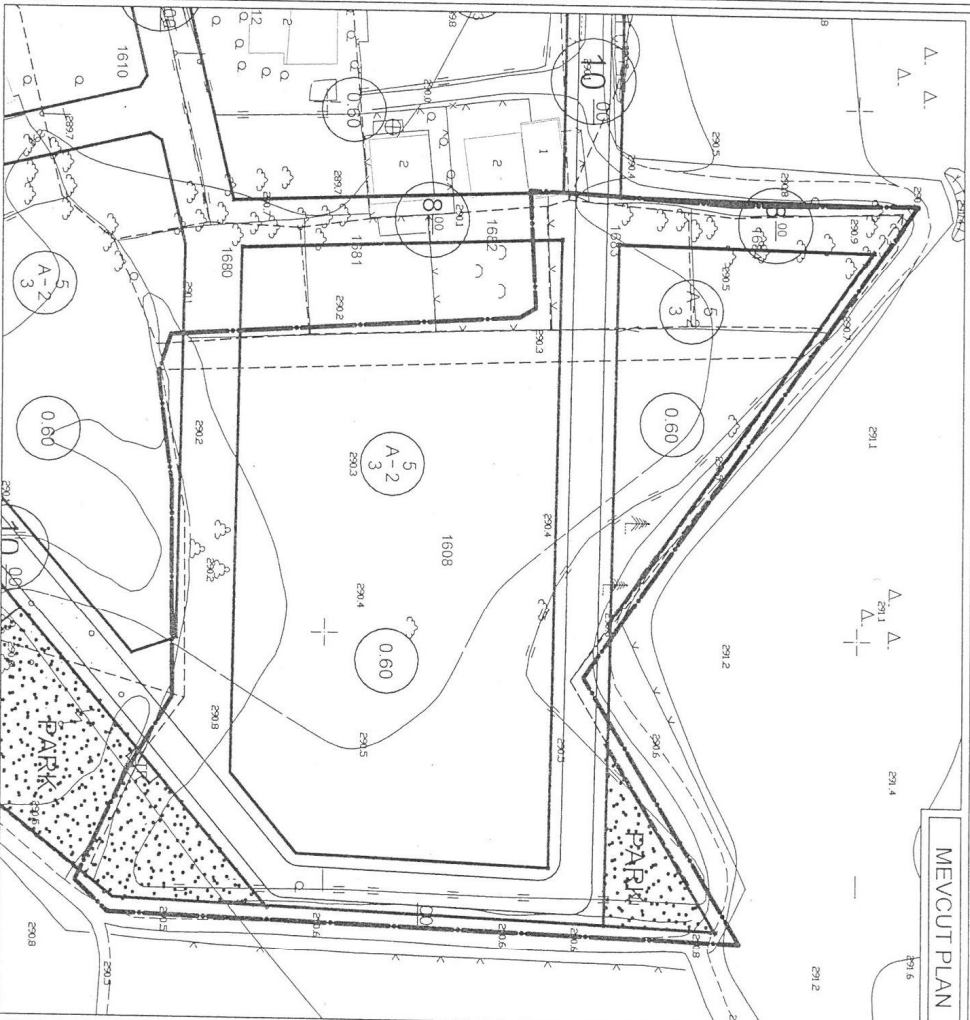
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ-DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

ÖLÇEK: 1 / 1000

PAFTA NO : 025A-03D-1C - 025A-03D-2D VE 025A-03D-4 B

PARSEL NO: 1683, 1684, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812 VE 2813 NOLU PARSELLER

MEVCUT PLAN



PLAN NOTU

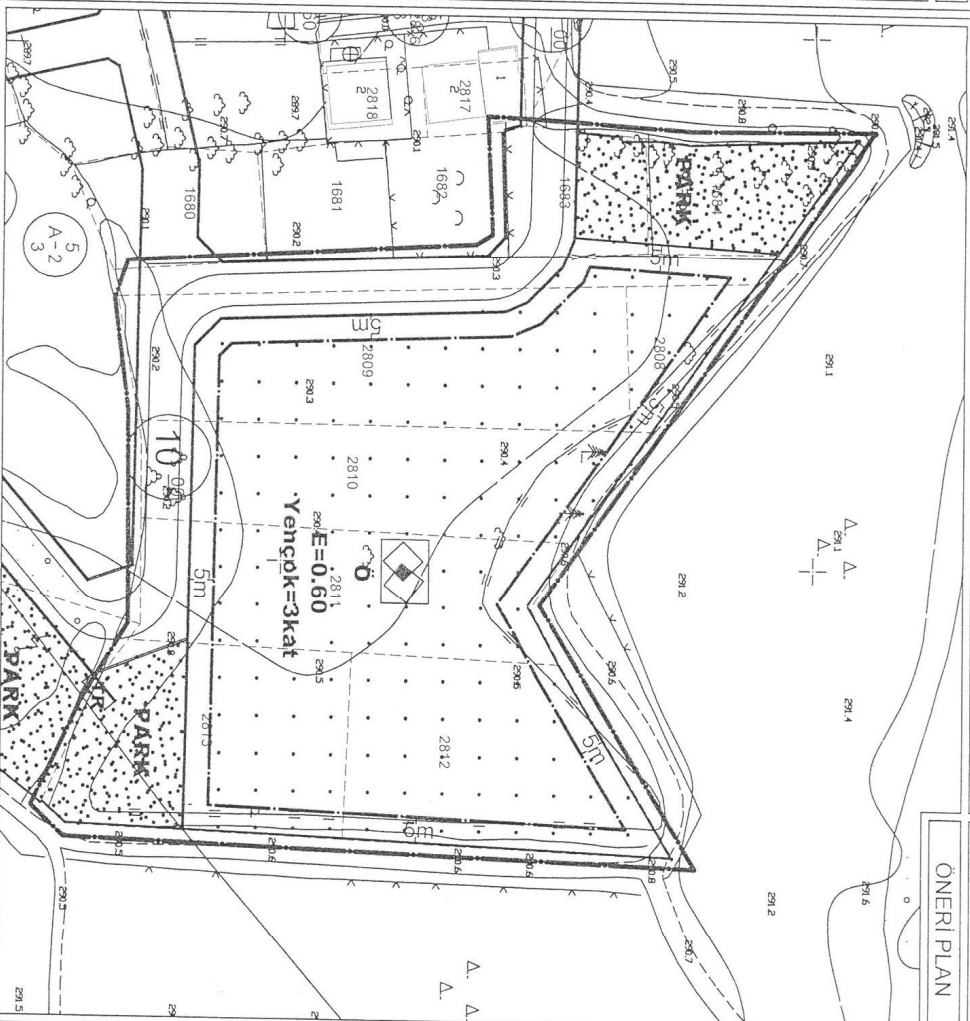
- 1-) PLANLAMA ALANINDA GÜNDÜZ VE YATILI HUZUR EVİ, YAŞLI BAKIM MERKEZİ, YAŞLILIK HASTALIKLARININ TEDAVİ REHABİLİTASYONU, BAKIM HİZMETLERİ, MISAFIRHANE, SOSYAL ALANLAR, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI, KREŞ VB. YAPILABİLİR.
- 2-) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA BİNA CEPHESİ (EN BOY, DERİNLİK VB.) MESAFE ŞARTI ARANMAZ.
- 3-) PLANLAMA ALANINDA BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR VE YAPININ BODRUM KATI PARSEL SINIRI İZDÜŞÜMÜNÜ GEÇMEMEK KOŞULUYLA ZEMİN KAT İZDÜŞÜMÜ DIŞINA TAŞIYABİLİR. BODRUM KATLARDA OTOPARK, DEPO, YEMEKHANE, REHABİLİTASYON AMAÇLI YÜZME HAVUZLARI, YAŞLI YOĞUN BAKIM ODALARI VB. ÜNİTELER YER ALABİLİR.

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: PLANLAMA ALANININ KONUT ALANINDAN ÖZEL SOSYAL TESİS ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ.



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL

SOSYAL TESİS ALANI
(E=0.60 Yengök=3kat)



PARK

TR

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
(TRAFO ALANI)



TAŞIT YOLU

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)
1683,1684,2808,2809,2810,2811,
2812 ve 2813 NOLU PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Döşemealtı İlçesi, Yukarıkaraman Mahallesi; O25A-03D-1C ve O25A-03D-2D numaralı 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1683,1684,2808,2809,2810,2811,2812 ve 2813 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaktadır.



Şekil 1. Genel Bölgenin Uydu Fotoğrafı



Şekil 2. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında E=0.60 yapılaşma hakkına sahip konut alanı kullanım fonksiyonlu olarak görülmektedir.

Planlama alanı 9896 m² dir.

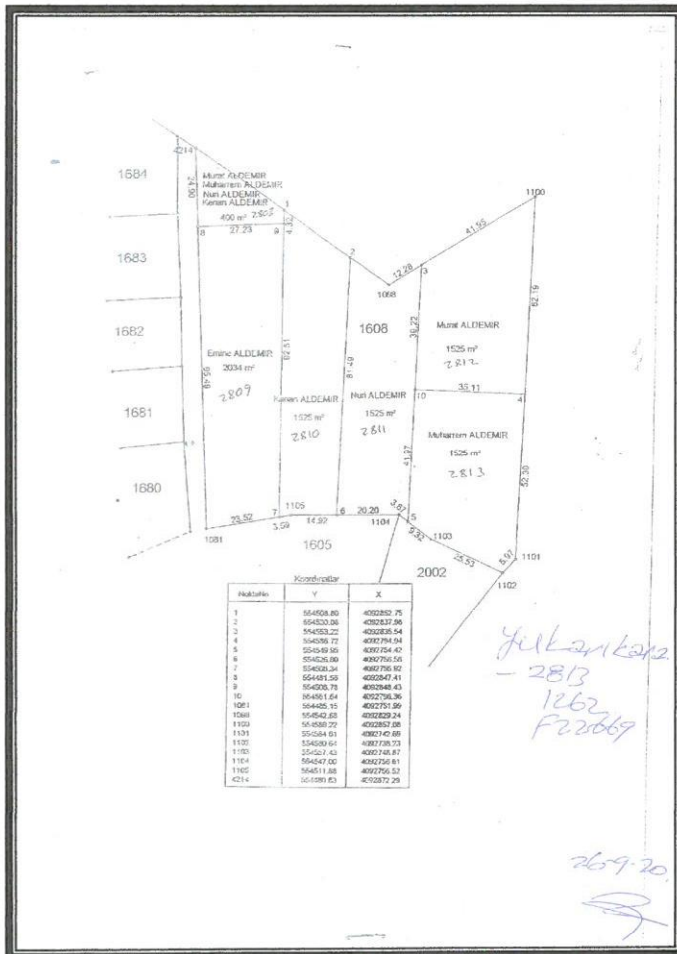
Planlama alanı parselasyon uygulaması görmemiş ham kadastro parsellerinden oluşmaktadır.

Planlama alanının bugünkü arazi kullanımını incelediğimizde alan, boş ve atıl haldedir. Söz konusu alanın bölgenin ihtiyaçlarına cevap verebilecek faaliyetlerde bulunması halinde kullanılabilirliği artacak olup içinde bulunduğu mezbeleden kurtulacaktır. Ayrıca alanın orman alanına bitişik olması sosyal faaliyet içerikli bir tesis yapılmasında avantajlı bir durum olduğu düşünülmektedir. Bu sebeplerle alanda kullanım fonksiyonu değişikliği yapılmak istenmektedir.

Ülkemizde yaklaşık 77 milyon kişiden yaklaşık 11 milyonu yaşlı, bunlardan 1,5 milyonu bakıma muhtaç olduğu, 2050 yılında Türkiye nüfusunun 100 milyona, yaşlı nüfusunun da 30 milyona ulaşacağı ve 14 milyonu bakıma muhtaç olacağı istatistik verilerine göre ön görülmektedir. Günümüzde Üniversitelerin Tıp Fakültesi

kapsamında Gerontoloji - Geriatri Bölümleri yer almaktadır. Bu bölümün hedefi hem yaşamı uzatmak hem de yaşamın uzayan kısmına renk ve iyilik katmaktır. Türkiye'deki insanların başka ülkeye göre daha hızlı yaşlandığı tespit edilmiştir.

Ülkemizde 80 yaşın üzerinde olan yaşlılara genellikle aileler bakmakta ve bu yaşlıların %36'sının kronik hastalığı bulunmaktadır. Toplum olarak az çocuk sahibi aileler , çocukları farklı şehirlerde yaşayan aileler, aynı şehirde yaşayan aileler bile olsa ileri yaşlılık ve ağır hastalık sorunlarında evde bakım şartları zorlaşmaktadır. Özellikle çalışan ailelerin yaşlıları ile evleri küçük olup ayrı oda verilemeyen ailelerin yaşlıları zorlu bir yaşam sürmektedir. Bu sosyal problemlerin çözülmesi amacıyla yaşlılara yeni bir yaşam sunmak ve hak ettikleri yaşam standartlarını sağlamak amacıyla yaşlı bakım evi ve rehabilitasyon merkezi tesisi yapılmak istenmektedir. Bu tesis içerisinde yaşlılar ile ilgili her türlü sağlık ve bakım hizmetleri, yaşama alanları, konaklama alanları, sosyal ve kültürel hizmetler, vb. faaliyetler bulundurulacaktır.



Şekil 3. Kadastro Durumu



Şekil 4. Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

3. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı içerisinde özel sosyal tesis alanı kapsamında yaşlı bakım evi (huzur evi) ve rehabilitasyon merkezi yapılmak istenmektedir. Bölge Antalya Merkezine göre değerlendirildiğinde rakım olarak daha yüksek olup sıcaklık ve nem oranları daha düşüktür. Ayrıca alan ormanlık alanla çevrili olup önerilmekte olan kullanım fonksiyonu için yaşamsal kaliteyi arttırmaktadır. Dolayısıyla yaşlı bakım evi, bir çok kriter açısından bakıldığında yer seçiminin en uygun alanda seçildiğini göstermektedir.

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı kullanım fonksiyonu özel sosyal tesis alanına dönüştürülmektedir. Planlama alanında yeşil alan miktarları artırılmış olup alanda yeniden düzenleme yapılmıştır. Öneri plan değişikliğinde yapı kullanma hakkı $E=0.60$ Yençok=3 kat şeklinde belirlenmiştir.

Alanda özel sosyal tesis alanı 8554 m² olarak planlanmıştır.

Planlama alanında kullanım fonksiyonu değişikliği yapılmış olup bölgenin yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri koşullarına uyulacaktır.

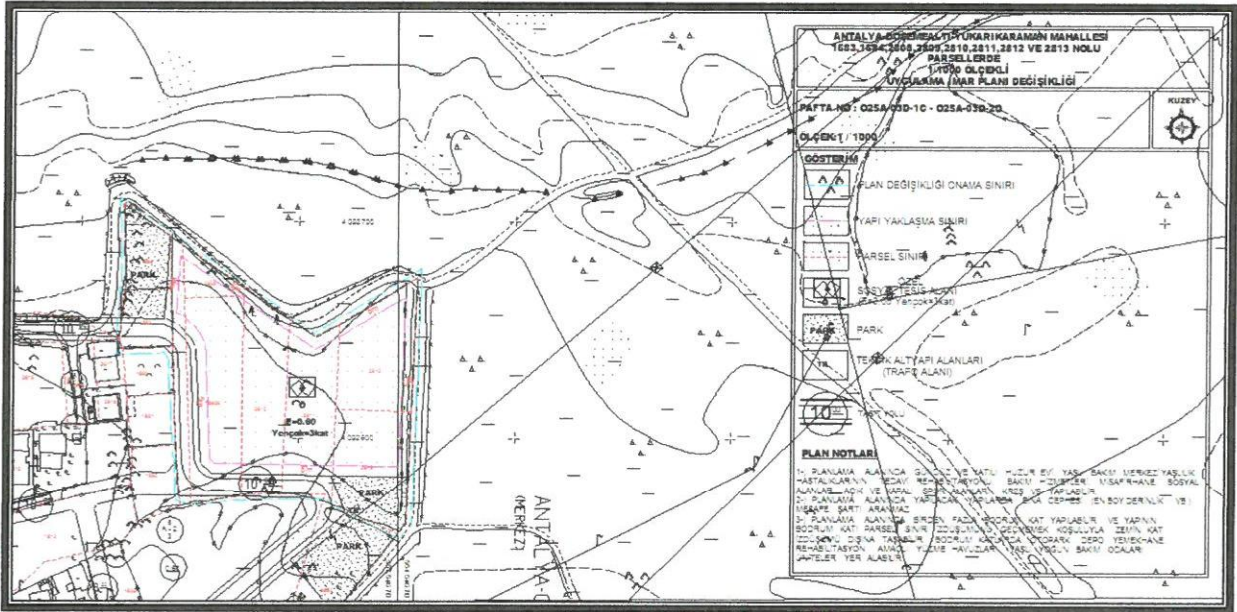
Planlama alanında tüm cephelerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Planlama alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

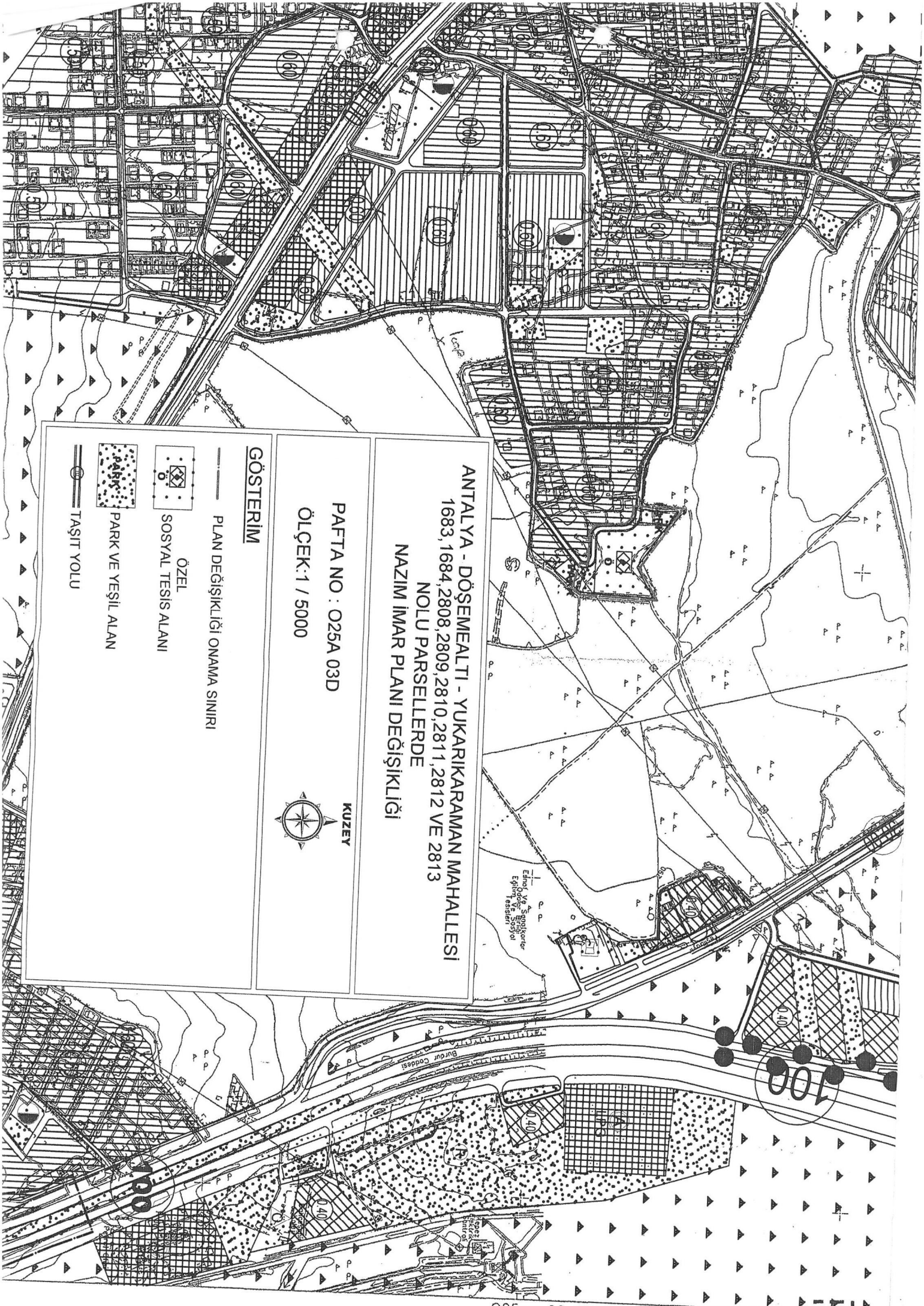
1-) Planlama alanında gündüz ve yatılı huzur evi, yaşlı bakım merkezi, yaşlılık hastalıklarının tedavi rehabilitasyonu, bakım hizmetleri, misafirhane, sosyal alanlar, açık ve kapalı spor alanları, kreş vb. yapılabilir.

2-) Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz.

3-) Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve yapının bodrum katı parsel sınırı izdüşümünü geçmemek koşuluyla zemin kat izdüşümü dışına taşabilir. Bodrum katlarda otopark, depo, yemekhane, rehabilitasyon amaçlı yüzme havuzları, yaşlı yoğun bakım odaları vb. üniteler yer alabilir.

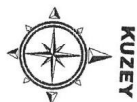


Şekil 4. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



ANTALYA - DÖŞEMEALTI - YUKARIKARAMAN MAHALLESİ
1683, 1684, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812 VE 2813
NOLU PARSELLERDE
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PAFTA NO : 025A 03D
ÖLÇEK: 1 / 5000



GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



ÖZEL
SOSYAL TESİS ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN



TAŞIT YOLU