



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:11.04.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHİS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.04.2018 tarihli toplantısında gündemin 140. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.03.2018 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altinkale Mahallesi, 1125 ada 2 ile 19 numaralı parsellerin Konut Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülerek çekme mesafelerinin düzenlenmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.03.2018 tarih ve 65 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altinkale Mahallesi 1125 ada 2 ile 19 numaralı parsellerin Konut Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülerek planlama alanının kuzeyinden 10 metre, doğu batı ve güneyinden 5 er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması ve "1. Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en boy derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz. 2-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarında yer alan fonksiyonlar (eğitim tesisinin ihtiyacı olan üniteler), katlar alanı katsayısı hesabına dahil edilemez ve yapının bodrum katı yapı yaklaşma sınırı dışına taşamaz." Şeklindeki plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Songül BAŞKAYA
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 03.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01.03.2018-14:00
		Karar No 65

KARARIN ÖZÜ: Altinkale Mah. 1125 Ada 2 ila 19 no'lu parsellerin konut alanından Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülerek planlama alanının kuzeyinden 10 metre, doğu, batı ve güneyinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,"1-Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz. 2-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarında yer alan fonksiyonlar(egitim tesisinin ihtiyacı olan üniteler), katlar alanı katsayısı hesabına dahil edilmez ve yapının bodrum katı yapı yaklaşma sınırı dışına taşamaz." Şeklindeki plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildiği hk.

Gündemin 12.maddesinde yer alan; Altinkale Mahallesi 1125 Ada 2 ila 19 parselleri kapsayan alanın Konut alanından "Özel Eğitim Tesis" alanına dönüştürülerek plan notu eklenmesi amacıyla hazırlanan 5994-27 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin 5393 sayılı yasa gereğince Meclis gündemine alınarak değerlendirilmesi hususunda; Olurlarınıza arz ederim. İfadeli İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/02/2018 tarih ve 233 sayılı yazısı ve

İMAR KOMİSYONU TOPLANTI TUTANAĞI

Altinkale Mah. 1125 Ada 2 ila 19 no'lu parsellerin konut alanından Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülerek planlama alanının kuzeyinden 10 metre, doğu, batı ve güneyinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,"1-Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz. 2-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarında yer alan fonksiyonlar(egitim tesisinin ihtiyacı olan üniteler), katlar alanı katsayısı hesabına dahil edilmez ve yapının bodrum katı yapı yaklaşma sınırı dışına taşamaz." Şeklindeki plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarih 138 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.

Ramazan BAHŞİ
İmar Komisyonu Başkanı
Katılmadı

Bekir DİKMEN
Üye
İmza

Ali COŞANAY
Üye
İmza 'lı komisyon raporu.

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

Altinkale Mah. 1125 Ada 2 ila 19 no'lu parsellerin konut alanından Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülerek planlama alanının kuzeyinden 10 metre, doğu, batı ve güneyinden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,"1-Planlama alanında yapılacak yapılarda bina cephesi (en, boy, derinlik vb.) mesafe şartı aranmaz. 2-Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir, bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarında yer alan fonksiyonlar(egitim tesisinin ihtiyacı olan üniteler), katlar alanı katsayısı hesabına dahil edilmez ve yapının bodrum katı yapı yaklaşma sınırı dışına taşamaz." Şeklindeki plan notlarının eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabulüne oy birliği ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Bekir DİKMEN
Divan Katibi

Arzu YILDIRIM
Divan Katibi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ - DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ

ÖLÇEK: 1 / 1000

PAFTA NO : N25D-23B-4C ve N25D-23C-1B

PARSEL NO: 1125 ADA 2 İLA 19 NOLU PARSELLER

0.60

$\frac{5}{3}$
A - 3

MEVCUT PLAN

BAĞIÇ BAĞÇESİ

10m
10m
10m

$\frac{0.20}{0.60}$

$\frac{5}{3}$
A - 3

$\frac{0.20}{0.60}$

$\frac{5}{3}$
A - 3

10.00

$\frac{0.20}{0.60}$

$\frac{5}{3}$
A - 3

$\frac{0.20}{0.60}$

$\frac{5}{3}$
A - 3

10.00

237.50
1617
298.50

SOSYAL
KİMLİK

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONU: DÖŞEMEALTI ALTINKALEMAHALLESİ 1125 ADA 2 İLA 19 NOLU
PARSELLERİN KULLANIM FONKSİYONU KONUT ALANINDAN ÖZEL EĞİTİM
ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİ.



ÖNERİ PLAN

$\frac{5}{3}$
A - 3

$\frac{0.20}{0.60}$

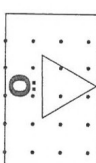
$\frac{5}{3}$
A - 3

7.00

10.00

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



ÖZEL EĞİTİM ALANI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI



YAYA YOLU VE BÖLGESİ

PLAN NOTU

1- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARDA BİNA CEPHESİ (EN, BOY, DERİNLİK VB.)
MESAFE ŞARTI ARANMAZ.

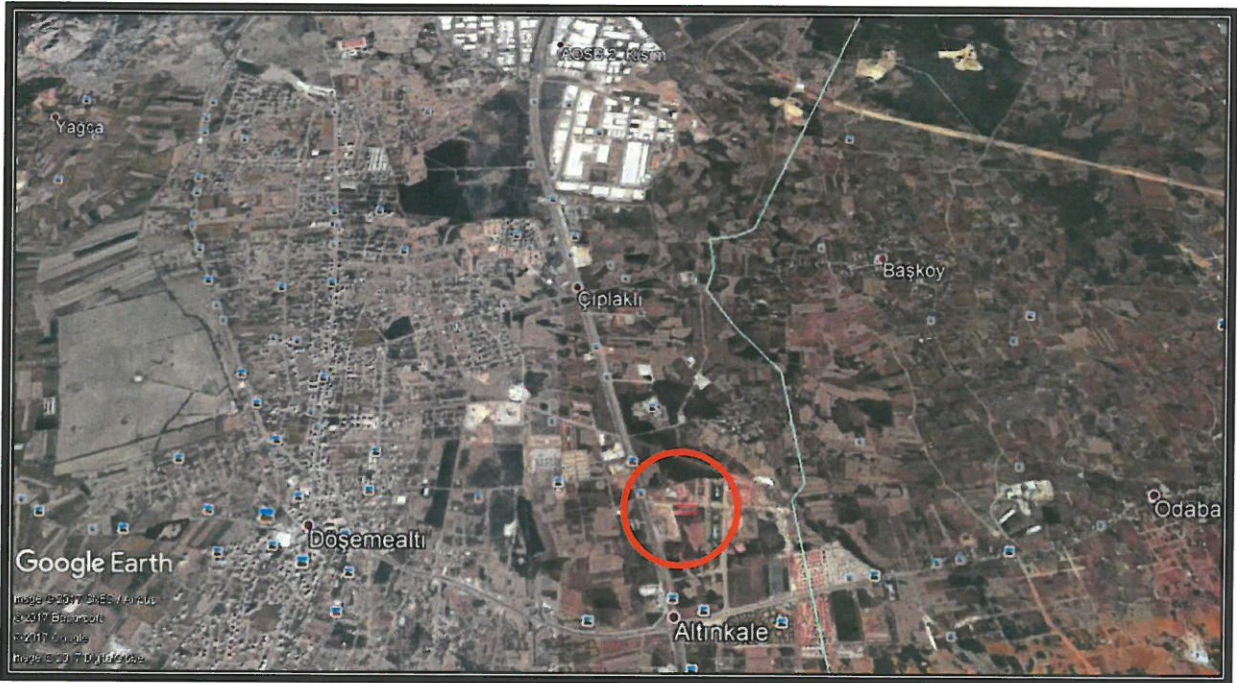
2- PLANLAMA ALANINDA BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILABİLİR, BÜTÜN CEPHELERİ
TAMAMEN TOPRAĞIN ALTINDA KALAN BODRUM KATLARINDA YER ALAN FONKSİYONLAR
(EĞİTİM TESİSİNİN İHTİYACI OLAN ÜNİTELER) KATLARI ALANI KATSAYISI
HESABINA DAHİL EDİLMEZ VE YAPININ BODRUM KATI YAPI YAKLAŞMA SINIRI
DIŞINA TAŞIMAZ.

**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ)
1125 ADA 2 İLA 19 NOLU PARSELLERDE
1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Döşemealtı İlçesi, Altınkale Mahallesi; N25D 23B 4C ve N25D 23C 1B numaralı 1 / 1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftası sınırları içerisinde yer alan 1125 ada 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 ve 19 nolu parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmaktadır.



Şekil 1. Genel Bölgenin Uydu Fotoğrafı



Şekil 2. Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı

2. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

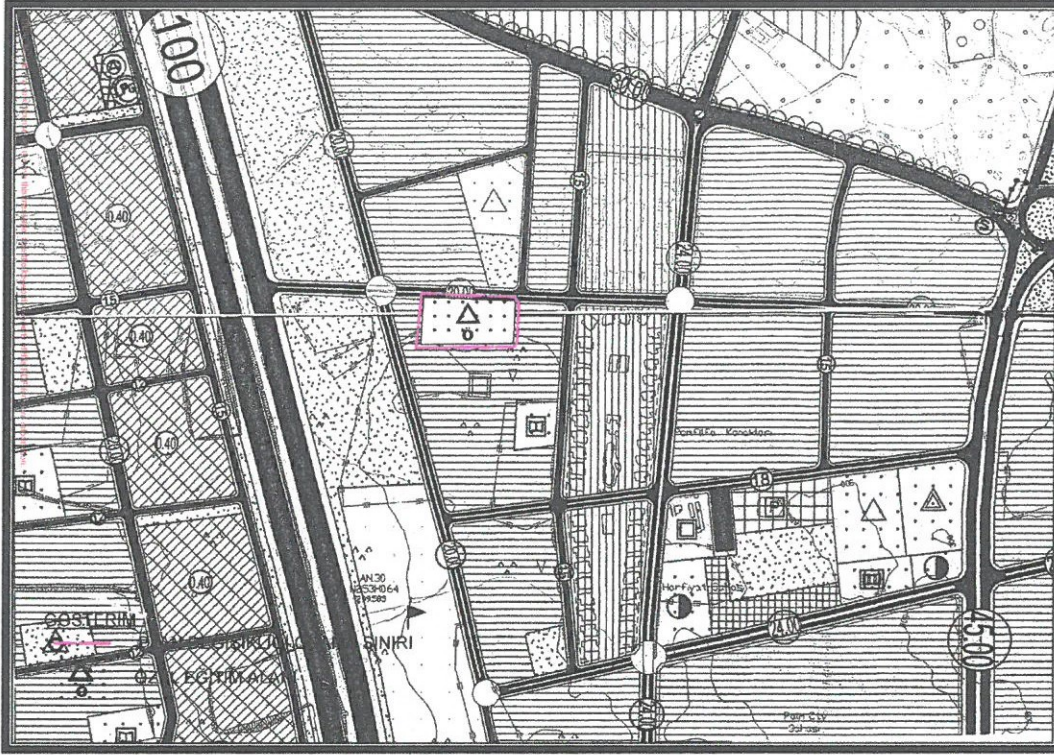
Planlama alanı, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Konut Alanı" kullanım fonksiyonlu olarak görülmekte olup yapı kullanma şartı Taks/Kaks=0.20/0.60, Ayrık Nizam 3 kat şeklindedir.

Planlama alanı 0.8 ha' dır.

Planlama alanının bugünkü arazi kullanımına bakıldığında boş ve atıl bir şekilde olduğu görülmektedir.

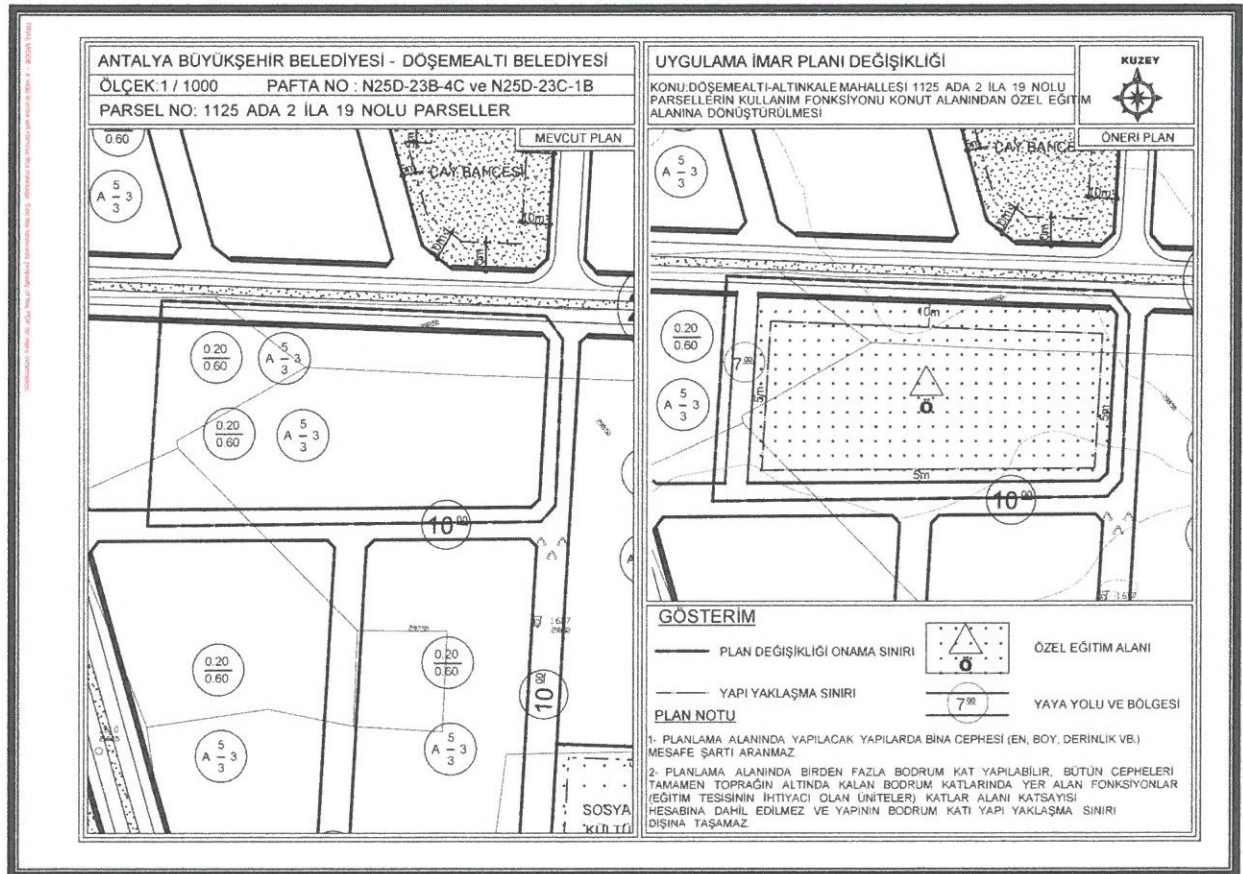
Planlama alanı ile ilgili Milli Eğitim Bakanlığı'ndan olumlu kurum görüşü alınmıştır. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 29.01.2018 tarih ve 2021538 sayılı yazısında ve Antalya İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.01.2018 tarih ve 2034373 sayılı yazısında; "Maarif Müfettişleri raporunda; bölgede yer alan devlet okulları ile özel okulların sayılarına yer verilerek talebe konu konut alanının özel öğretim alanına dönüştürülmesinin uygun olacağının belirtildiği, Döşemealtı Belediyesinin görüş yazısında söz konusu taşınmazların yer aldığı alanın Bakanlığımız Eğitim Yapıları Askeri Tasarım Standartları 2015 yılı Kılavuzunda belirtilen şartlara uygun olduğu belirtildiği, Döşemealtı Belediyesinin görüş yazısı ve Maarif Müfettişleri raporu ile Bakanlığımızca yayımlanan 18. Milli Eğitim Şurası kararlarında belirtilen özel öğretimde okullaşma oranının %25'e çıkarılması hedefi

Planlama alanının Konut Alanından Özel Eğitim Alanına dönüştürülmesi ile ilgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi 05.02.2018 tarih ve 24 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 4. Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 5. Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" kullanım fonksiyonu "Özel Eğitim Alanına" dönüştürülmektedir.

Planlama alanının tüm kuzeyinden 10'ar metre doğu, batı ve güneyinden ise 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmıştır.

Planlama alanında Özel Eğitim Alanı ile Konut Alanı kullanım fonksiyonlarını birbirinden ayırmak amacıyla 7 metrelik yaya yolu önerilmiştir.

Planlama alanına aşağıdaki plan notları eklenmiştir;

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

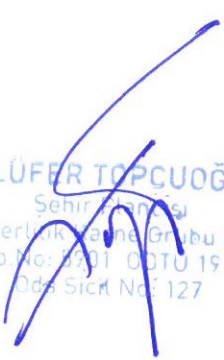
2- Planlama alanında birden fazla bodrum kat yapılabilir bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarında yer alan fonksiyonlar (eğitim tesisinin ihtiyacı olan üniteler) katlar alanı katsayısı hesabına dahil edilmez ve yapının bodrum katı yapı yaklaşma sınırı dışına taşamaz.

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

Uygulama imar planı önerisi; 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.


NILÜFER TOPÇUOĞLU
Şehir Plancısı
Yeterlilik Sınavı Grubu (A)
Dip.No: 0701 OCTU 1973
Oda Sicil No: 127

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 OV9KUFRK	MD Tarihi: 08.01.2018 Proje Kayıt No: 07-2018-2376 Üye: FUNDA YÖRÜK (2560)
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.	