



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.09.2019

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.09.2019 tarihli toplantısında gündemin 78. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 131 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2019 tarih 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada 1 parselin toplu işyeri alanından ticaret-konut alanına dönüştürülmesi ve park, rekreasyon, trafo alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Döşemealtı Belediye Meclisinin 01.08.2019 tarih ve 131 sayılı kararı ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 22.07.2019 tarih 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan, Yeşilbayır Mahallesi 9432 ada 1 parselin toplu işyeri alanından ticaret-konut alanına dönüştürülmesi ve park, rekreasyon, trafo alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2019 tarih 391 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

T.C.
ANTALYA DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Turgay GENÇ Divan Katibi : Tuğba ÖZGÜN Divan Katibi : Oğuz DEMİRAĞ	Birleşim 8.
		Oturum 1.
		Karar Tarihi- Saati 01/08/2019- 14:00
		Karar No 131

KARARIN ÖZÜ: Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no'lu parselin Toplu İşyeri Alanı'ndan Ticaret – Konut (Karma Kullanım) Alanı'na dönüştürülmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 22.07.2019 tarih ve 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan 5994-31 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin kabul edilmesine oy çokluğu ile karar verildiği hk.

Gündemin 9. maddesinde görüşülüp İmar Komisyonuna havale edilen “Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no'lu parselin Toplu İşyeri Alanı'ndan Ticaret – Konut (Karma Kullanım) Alanı'na dönüştürülmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 22.07.2019 tarih ve 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan 5994-31 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesine geçildi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no'lu parselin Toplu İşyeri Alanı'ndan Ticaret – Konut (Karma Kullanım) Alanı'na dönüştürülmesi ile Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile tescil edilen mezar alanının çevresinin Park Alanı olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 22.07.2019 tarih 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup, Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.06.2019 tarih ve 391 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olması sebebiyle uygun bulunarak Meclisin takdirine sunulmuştur. 01.08.2019- 15

Musa BATU	Bekir EKER	Mustafa KARATAŞ	Ali ACIR	Oğuz SOLAKLAR
İmar Kom. Başk.	Üye	Üye	Üye	Üye
Ret	Ret	Ret		
İmza	İmza	İmza	İmza	İmza'lı komisyon raporu

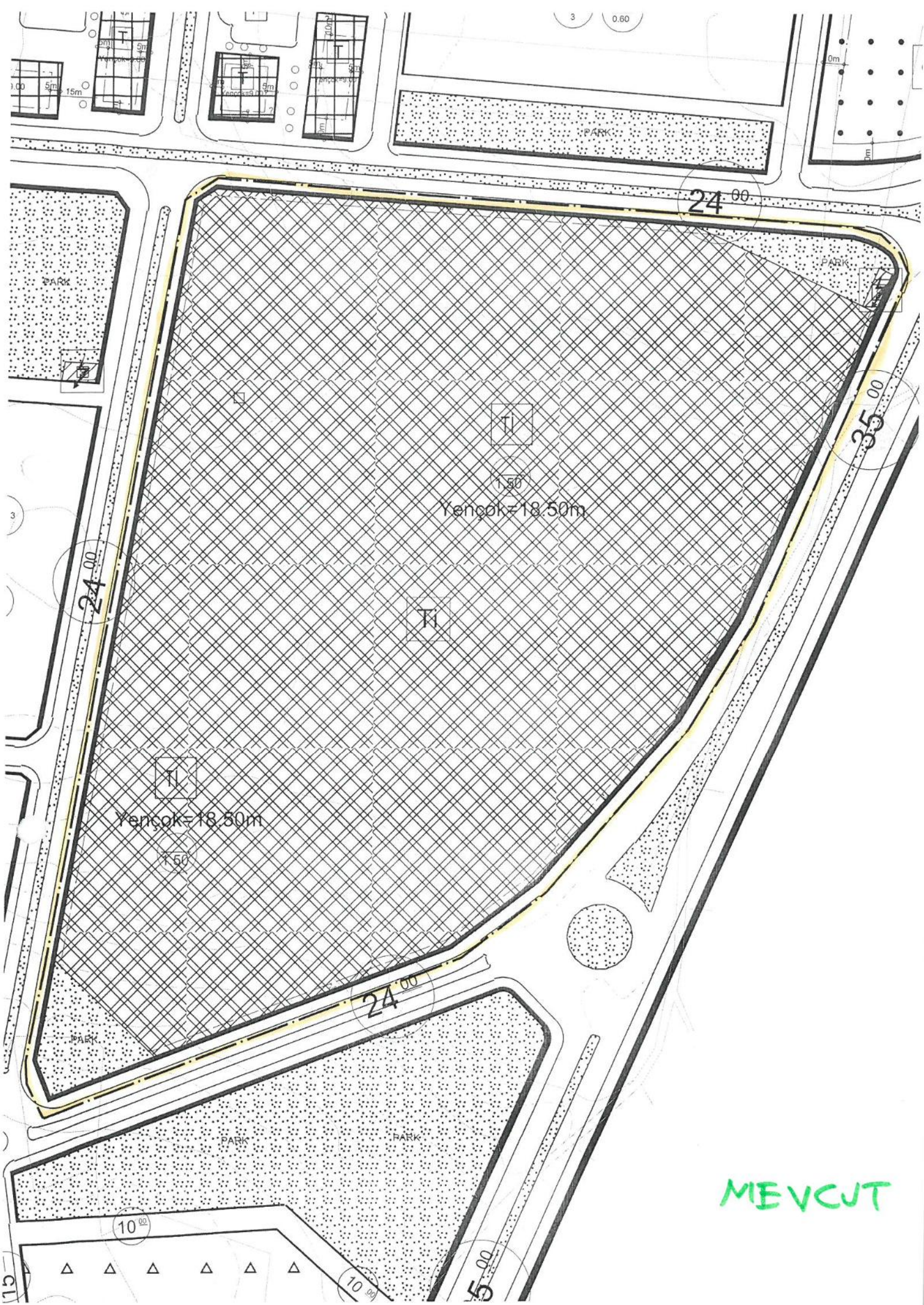
Başkan; konuyu görüşmeye açtı, yapılan müzakereler sonucunda oylamaya sundu, işaretle yapılan oylama sonunda;

Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no'lu parselin Toplu İşyeri Alanı'ndan Ticaret – Konut (Karma Kullanım) Alanı'na dönüştürülmesi amacıyla hazırlanarak Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu' nun 22.07.2019 tarih ve 9578 sayılı kararı ile uygun bulunan 5994-31 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği' nin kabul edilmesine CHP ve İYİ Parti Meclis Üyelerinin kabul, Ak Parti ve MHP Meclis Üyelerinin ret oyları ile oy çokluğu ile karar verildi.

Turgay GENÇ
Belediye Başkanı

Tuğba ÖZGÜN
Divan Katibi

Oğuz DEMİRAĞ
Divan Katibi



MEVCUT



GÖSTERİM

TİCARET-KONUT ALANI

REKREASYON ALANI

TESCİLLİ ANIT YAPI

TRAFO ALANI

PLAN HOKOMLERI:

- [illegible]

TICAREL+KONUT(KARMA KULLANIM)ALANI : 82,354 m²
TICARET ALANI(%40) : 32,941 m²
KONUT ALANI(%60) : 49,413 m²
PARK ALANI : 12,598 m²
REKREASYON ALANI: 8,000 m²



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN AÇIKLAMA RAPORU:

YEŞİLBAYIR MAHALLESİ 9432 ADA 1 NO' LU PARSELDE HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bu plan açıklama raporu, Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no' lu parselin "Toplu İşyeri" alanından "Ticaret+Konut" alanında dönüştürülmesi ve Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilen Mezarın K... ma sınırının çevresinin yeniden düzenlenmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğini içermektedir.

a) Planlama Alanının Genel Tanımı:



Şekil 1: Plan değişikliğine konu olan alanın uydu görüntüsü.

Plan değişikliğine konu olan alan, Döşemealtı İlçe merkezinin yaklaşık 5300 metre güneydoğusunda; Antalya il merkezinin yaklaşık 12 Km kuzeyinde ve Antalya-Burdur Karayolu' nun da yaklaşık 1 Km doğusunda bulunmaktadır. Söz konusu alanın büyüklüğü yaklaşık 9.9 ha' dır.



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

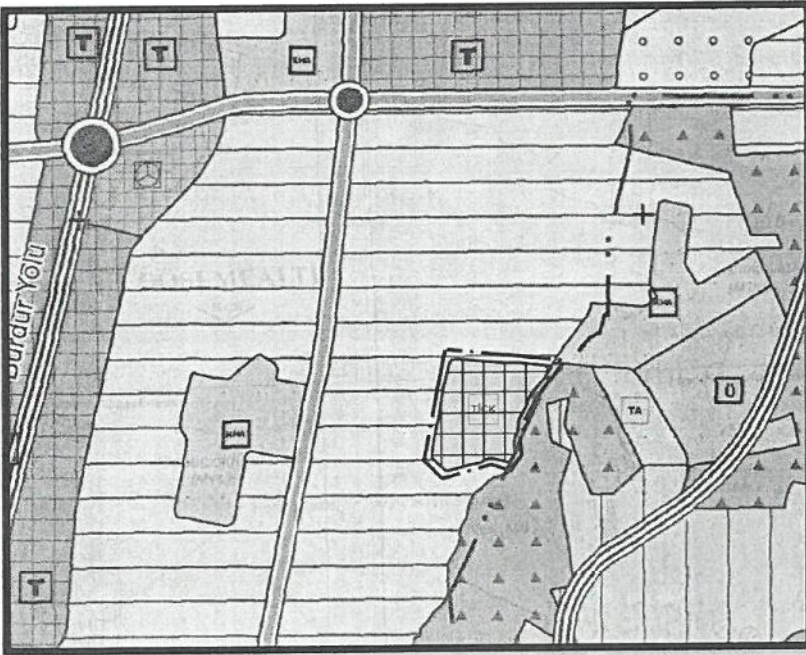
b) Planlama Alanının Geçmişi, Planlamanın Amacı ve Gerekçesi:

Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 parsel(eski 1071); Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 09.10.2017 tarih ve 844 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 12.06.2015 tarih ve 472 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 09.10.2015 tarih ve 878 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri ile Toplu İşyeri Alanı' na dönüştürülerek Döşemealtı bölgesinde Antalya ilinin ihtiyacını karşılamak amacıyla büyük ölçekte ticari odak noktası planlanmış idi. Ancak geçen süre zarfında Antalya İlinin doğusunda Aksu ilçe sınırları içerisinde bulunan Toplu İşyeri alanının bu alana alternatif olması ve 9432 Ada 1 parselle yönelik yeterli sayıda yatırım talebinin oluşmaması sonucunda Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 parsel Toplu İşyeri Alanı olan plan durumundan dolayı atıl duruma düştüğü görülmektedir. Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 no' lu parselin hisseleri Döşemealtı Belediyesi' ne ait olup aynı sermaye ile Döşemeyol İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' ye devredilmiştir.

Döşemeyol İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' nin 17.04.2019 tarih ve 2019/96 sayılı yazısında da belirtildiği üzere ülkemizin içerisinde bulunduğu ekonomik krizde etkisiyle söz konusu taşınmaza yönelik beklenen yatırım tekliflerinin alınamaması sebebi ile Döşemealtı Belediyesi ile söz konusu taşınmazı aynı sermaye olarak devralan Döşemeyol İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş' nin yaşadığı mali krizin boyutu günden güne artmaktadır. Bu nedenle kamu kaynaklarının doğru ve etkin bir şekilde kullanılabilmesi amacıyla Yeşilbayır Mahallesi 9432 Ada 1 parselin 'Toplu İşyeri Alanı olan plan durumunun değiştirilerek Ticaret+Konut alanına dönüştürülmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

Ayrıca Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilen Mezar yeri "Tescilli Anıt Yapı" olarak

imar planına işlenmiş olup Koruma sınırının çevresi Park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir(Şekil 6).



c) Mevcut Plan Kararları:

Şekil 2: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.06.2019 tarih ve 390 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli mevcut Nazım İmar Planlarında "Ticaret+Konut" alanında kalmaktadır.

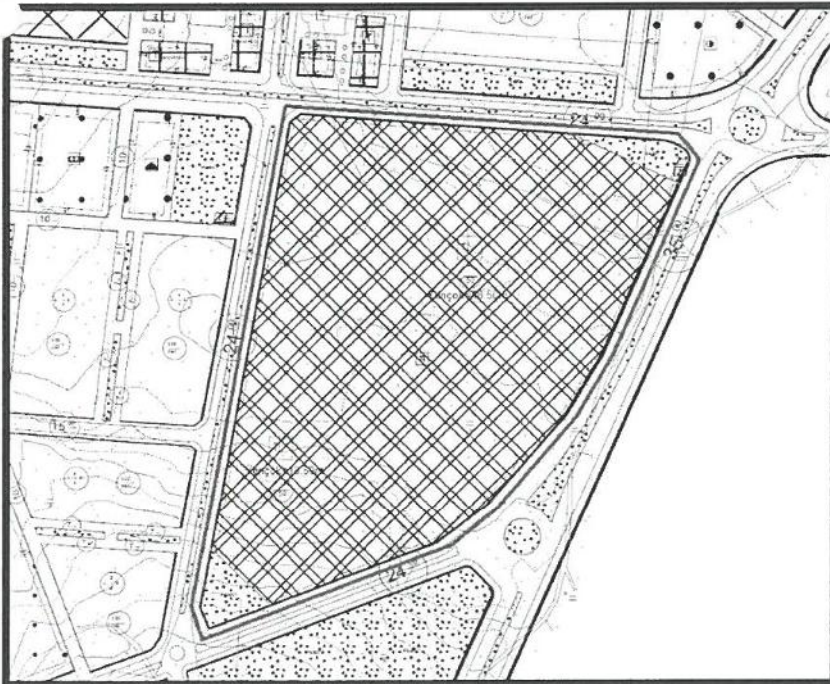


DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 3: Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 14.06.2019 tarih ve 391 sayılı kararı ile onaylanan mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı görseli(Ticaret+Konut, Park ve Rekreasyon alanları).

Not: Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilen Mezar yeri, ölçek sebebiyle mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı' nda gösterilememiş idi.



Şekil 4: Plan değişikliğine konu olan alan; Döşemealtı Belediye Meclisi' nin 02.07.2015 tarih ve 128 sayılı kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 09.10.2015 tarih ve 878 sayılı kararı ile onaylanan mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı' nda E=1,50 Yençok=18.50 metre olacak şekilde Toplu İşyeri alanı, trafo, tescilli antik mezar koruma alanı ve Park alanlarında kalmaktadır.





DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

d) Kadastral Durum:



Şekil 5: Plan değişikliğine konu olan alanın Kadastral Durumu.

e) Planlama Kararları:

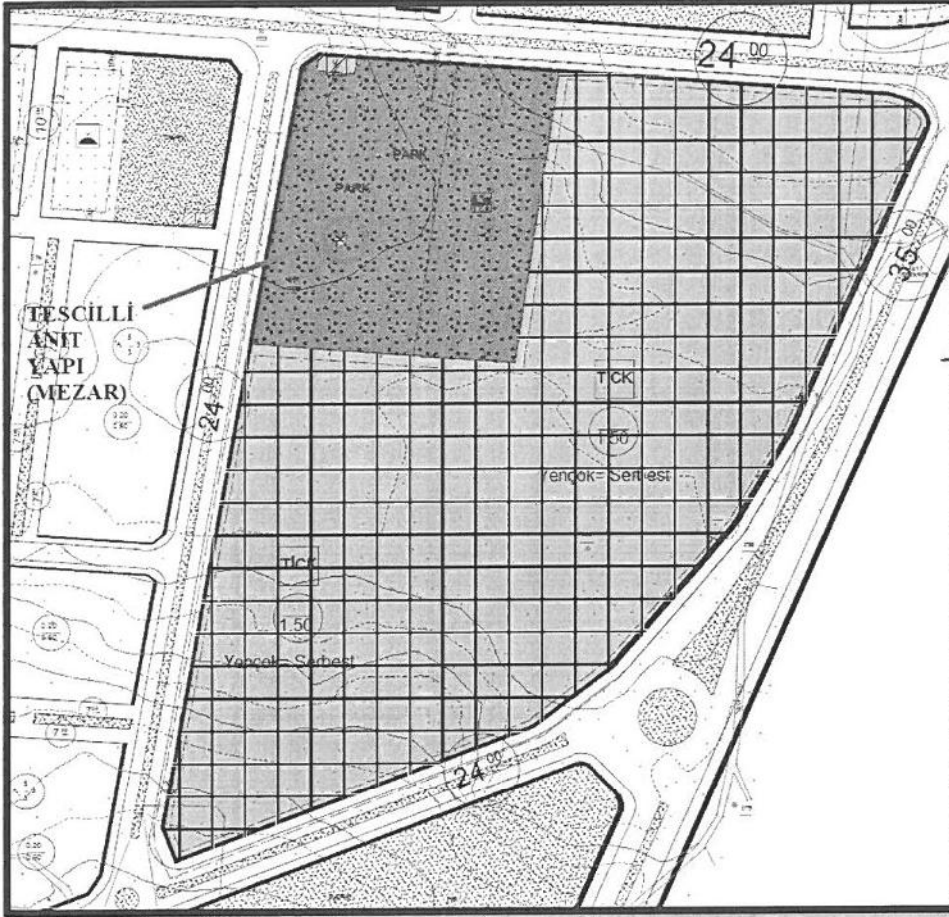
KULLANIM TÜRÜ	MEVCUT(m ²)	ÖNERİ(m ²)
TOPLU İŞYERİ ALANI	99.395	0
TİCARET+KONUT ALANI	0	82354
PARK ALANI	3584	12598
TRAFO ALANI	192	192
ANTİK MEZAR KORUMA ALANI SINIRI	25	25
REKREASYON ALANI	0	8000

Tablo: Arazi Kullanım Değerleri Değişimi

- Karma Kullanım alanının %60' ının konut(E=1.50) %40 ' ının ise ticari amaçla kullanılması amaçlanmaktadır.
 $82.354 \times 0.60 = 49.413 \text{ m}^2$ konut alanı $49.413 \times 1,50(\text{emsal}) = 74.120 \text{ m}^2$ konut inşaat alanı
 $74.120 / 65 =$ yaklaşık 1141 kişi(Gerekli olan minimum yeşil alan miktarı: $1141 \times 10 = 11.410 \text{ m}^2$)



DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Şekil 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği görseli.

PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1) PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2) MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 3) ANTALYA İLİ MERKEZ İLÇELERİ 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 4) PLANLAMA ALANINDA İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- 5) PLANLAMA ALANINDA İFRAZ SONUCU OLUŞACAK PARSELLERDE KONUT ALANI NET PARSEL ALANININ %60' I, TİCARET ALANI NET PARSEL ALANININ %40' I KADAR OLACAKTIR.
- 6) 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.

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

Toplantı Tarihi ve No. : 22.07.2019/261
Karar Tarihi ve No. : 22.07.2019/9578

Toplantı Yeri
ANTALYA

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olarak tescillenen, aynı Kurulun 11.04.2017 tarih ve 6074 sayılı kararı ile koruma alanı sınırlarına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği uygun bulunan, özel mülkiyette, 9432 ada 1 parseldeki mezar kalıntısının bulunduğu alanda yapılmak istenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Döşemealtı Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 21.06.2019 tarih ve E.3399 sayılı yazısı, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 19.07.2019 tarihli uzman raporu okundu, ekleri ve dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Antalya İli, Döşemealtı İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Kurulumuzun 23.01.2017 tarih ve 5741 sayılı kararı ile tescil edilerek koruma alanı belirlenen, 11.04.2017 tarih ve 6074 sayılı kararla koruma alanına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği uygun bulunan, özel mülkiyette, 9432 ada 1 parseldeki mezar kalıntısının bulunduğu alana yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, parselin bir kısmının park alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlandığı ve koruma alanı içinde herhangi bir uygulama önerilmediği anlaşıldığından uygun bulunduğu (olumlu),

Söz konusu planın Belediye Meclisince 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. Ziya GENÇEL
İMZA

Üye

Prof.Dr. H.Sabri ALANYALI
İMZA

Üye

Prof.Dr. İlhan ÜZÜLMEZ
(BULUNMADI)

Üye

Bekir Cenap ALTIPARMAK
İMZA

Üye

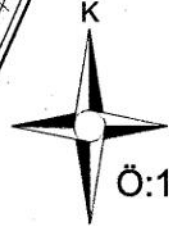
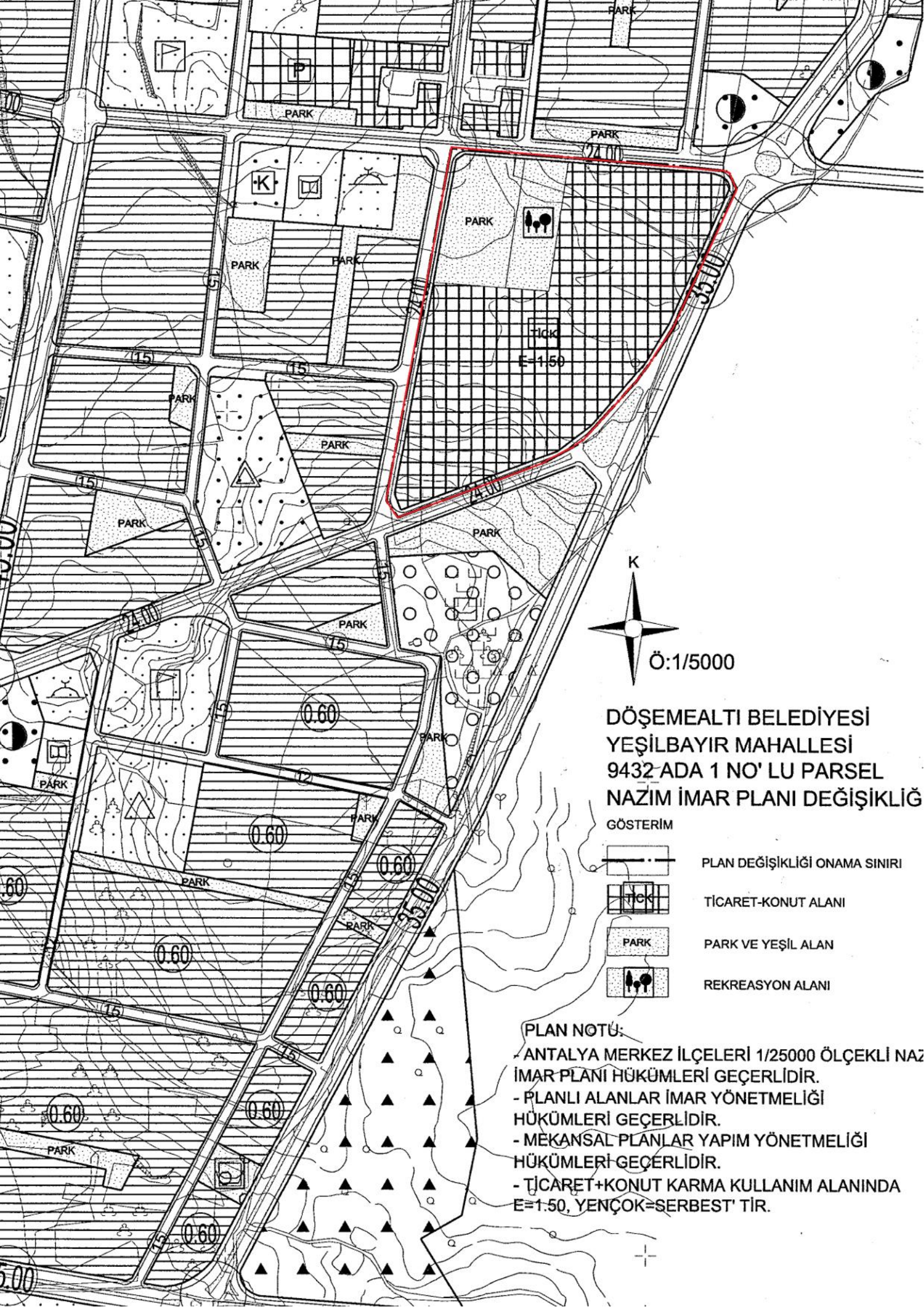
Yaşar PARLAYÜKSEL
Ant.Büyükşehir Bld.Tem.
İMZA

Üye

H.Burak ÖZTÜRK
Döşemealtı Bld. Tem.
İMZA

Üye

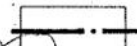
Mustafa DEMİREL
Antalya Müze Md.
İMZA



Ö:1/5000

**DÖŞEMEALTI BELEDİYESİ
YEŞİLBAYIR MAHALLESİ
9432 ADA 1 NO' LU PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET-KONUT ALANI



PARK VE YEŞİL ALAN



REKREASYON ALANI

PLAN NOTU:

- ANTALYA MERKEZ İLÇELERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANINDA E=1.50, YENÇOK=SERBEST' TİR.