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

Sayı : 90852262-301.03- 3366 /6317 05 /10/2016
Konu: Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi 8959 ada 14 parsel UİP değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediye Meclisinin 01.09.2016 tarih ve 115 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 8959 ada 14 parselin "Turizm+2. Konut Yerleşim Alanı" kullanımından "Ticaret+Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
..../10/2016

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

BELEDİYE MECLİSİNE
...../10/2016

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

Ekler:- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölç. UİP. değ. fot.
- Açıklama raporu
- 1/5000 ölç. NİP. fot.

Adres: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Karaalioğlu Parkı İçi 07100 ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Menekşe ALKAN
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI : Muhittin BÖCEK DİVAN KATİBİ : Av. Buşra DİRGEN DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI		DÖNEMİ	EYLÜL/2016
		TARİHİ	01/09/2016
		BİRLEŞİM	1
		OTURUM	1
		KATILAN ÜYE SAYISI	32/26
MÜDÜRLÜĞÜ	Plan ve Proje Müdürlüğünün 29/08/2016 tarih ve 3024 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 8959 ada 14 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle, oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	09	KARAR NO	115

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 01/09/2016 TARİH, 115 SAYILI KARARIDIR

"Başkanlık Makamına;

İlgi: Halis BÜLBÜL ve Ekrem BÜLBÜL'ün 21.06.2016 gün ve 11282 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 8959 ada 14 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Konu 01.07.2016 gün ve 102 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonunun 29.08.2016 gün ve 33 sayılı toplantı tutanağı yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim." İfadeli, Plan ve Proje Müdürlüğünün 29/08/2016 tarih ve 3024 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALE EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	01.07.2016	**Karar Tarihi**	29.08.2016
Karar No	102	**Karar No**	33
Müdürlüğü	Plan ve Proje Müdürlüğü		
ÖZÜ	8959 ada 14 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği		

KARAR :

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 0,25/0,50 Turizm+2. Konut Tercihli Kullanım Alanı olarak planlı 8959 ada 14 nolu parsel değişiklik ile Ticaret+Konut Alanı (TİCK) olarak önerilmektedir.

Konyaaltı Sahil Bandı Konut-Turizm-Ticaret Karma Kullanım Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 13.05.2016 gün ve 575 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmış olup, bahse konu parsel bu planda "Mevcut Tercihli Kullanım Alanları (M)" olarak planlanmıştır. Bu plana göre bahse konu alanlarda "ticaret ve turizm fonksiyonları tek başına kullanılabileceği gibi, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları bir arada yer alacak şekilde de kullanılabilir. Konut fonksiyonu tek başına kullanılamaz" denilmektedir. Yine; "Mevcut Tercihli Kullanım Alanları(M): Mevcut ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre Turizm/Konut tercihli kullanım alanında kalan ve konut kullanım hakkı var olan alanlar (M)

ASLI GİBİDİR
Mustafa GÜRBÜZ
Başkan Yardımcısı

gösterimi ile tanımlanmış ve fonksiyon ayrım çizgisi ile ayrılmıştır. Bu alanlar plan geçmişi itibari ile KONUT kullanımının bulunduğu ve devam ettirilebileceği alanlar olarak belirlenmiştir ve bir önceki plan kararı ile konut kullanım imkânı var olduğundan sosyal donatı alanı ayrılması gerekmemektedir" denilmektedir.

Bu kapsamda konu Komisyonumuzca değerlendirilmiş;

- Parsele önerilen Ticaret+Konut (TİCK) fonksiyonunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları ile uyumlu olduğu,

- Parsele mevcut imar planında öngörülen 1028 (parsel alanı) x 0,50 = 514 m²'lik inşaat alanının 1.7'lik çıkma katsayısının da eklenmek suretiyle TİA=802 m² olarak önerildiği, ancak inşaat alanı haricindeki diğer tüm kullanımların genel plan notları ve yönetmeliklerde tanımlanan şekliyle kullanılmasının uygun ve adil olacağı, bu sebeple inşaat alanının TİA= 514 m² olarak düzeltilmesinin uygun olacağı,

- Parselde kat yüksekliği serbest iken Y=26.50 m. olacak şekilde değiştirilmiştir. Bu şekilde bir öneri ile bölgemizde uygulanan çekme mesafeleri sağlanamadığından parsele kütle nizam önerisi getirilmiş ve 9,75m olması gereken yan bahçe çekme mesafesi 5 m'ye düşürülmüştür, diğer çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik öngörülmemiştir. Ancak, parsele yönelik yapılan etüdlerde; 4 katlı bir yapılaşma ile yapı düzeni ve çekme mesafeleri değiştirilmeden yapılaşmanın mümkün olduğu ve bu yöntemle inşaat alanını kullanamama veya min. bina cephesi koşullarının sağlanamaması gibi problemlerin ortadan kaldırılabileceği görülmüştür. Dolayısıyla parselde, 8 katlı bir yapılaşma öngörüsü ve zorlamasıyla ortaya çıkartılan çekme mesafesi ve min. bina cephesi problemlerinin mevcut yapılaşma hükümlerinin korunması suretiyle giderilebileceği, bu sebeple mevcut imar planındaki kat yüksekliği ve yapı nizamına yönelik hükümlerin değiştirilmeden korunmasının uygun olacağı, kütle nizam önerisinin uygun olmadığı,

- Plan notlarında tanımlanan ifadelerin zaten yönetmelik ile tanımlanan hükümler olması sebebiyle uygulamada karışıklıklara meydan vermemek amacıyla kaldırılmasının uygun olacağı,

- Konut ve Ticaret kullanımlarının inşaat alanlarının ayrı ayrı plan üzerinde gösterilmesinin bölgemizdeki diğer uygulamalar ve gösterimler ile bütünlük arz etmesi açılarından uygun olacağı, bu kapsamda 1028x0,50=514 m²'lik toplam inşaat alanının ilgili plan notları gereği ayrıştırılarak TicaretTİA=102,80 m², KonutTİA=411,20 m² olacak şekilde parsel üzerine yazılması, değerlendirilmektedir.

Bu sebeplerle talep edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; plan ve uygulama bütünlüğü, gösterim birlikteliği, adalet ve eşitlik ilkeleri çerçevesinde yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda değiştirilerek onaylanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir. İfadeli, Komisyon Başkanı Av. Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkan V. Onur DURUK (imzalı), Sözcü Fatma DURMUŞ (imzalı), Üye Hacet KAVAK (imzalı), Üye Elif İSTEK (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

Yapılan oylama sonucunda;

Arapsuyu Mahallesi 8959 ada 14 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle, oy birliği ile kabul edilmiştir.

Muhittin BÖCEK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Av. Buşra DİRGEN
Divan Kâtibi

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi

T.C. ASLI GİBİDİR

Mustafa GÜRBÜZ
Başkan Yardımcısı

94003877.FR.26/R.01/ 2.2

KONYAALTI BELEDİYESİ

ADA/PARSEL NO: 8959 ADA 14 PARSEL

PAFTA NO: O25A-14D-1A

MEVCUT PLAN

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI

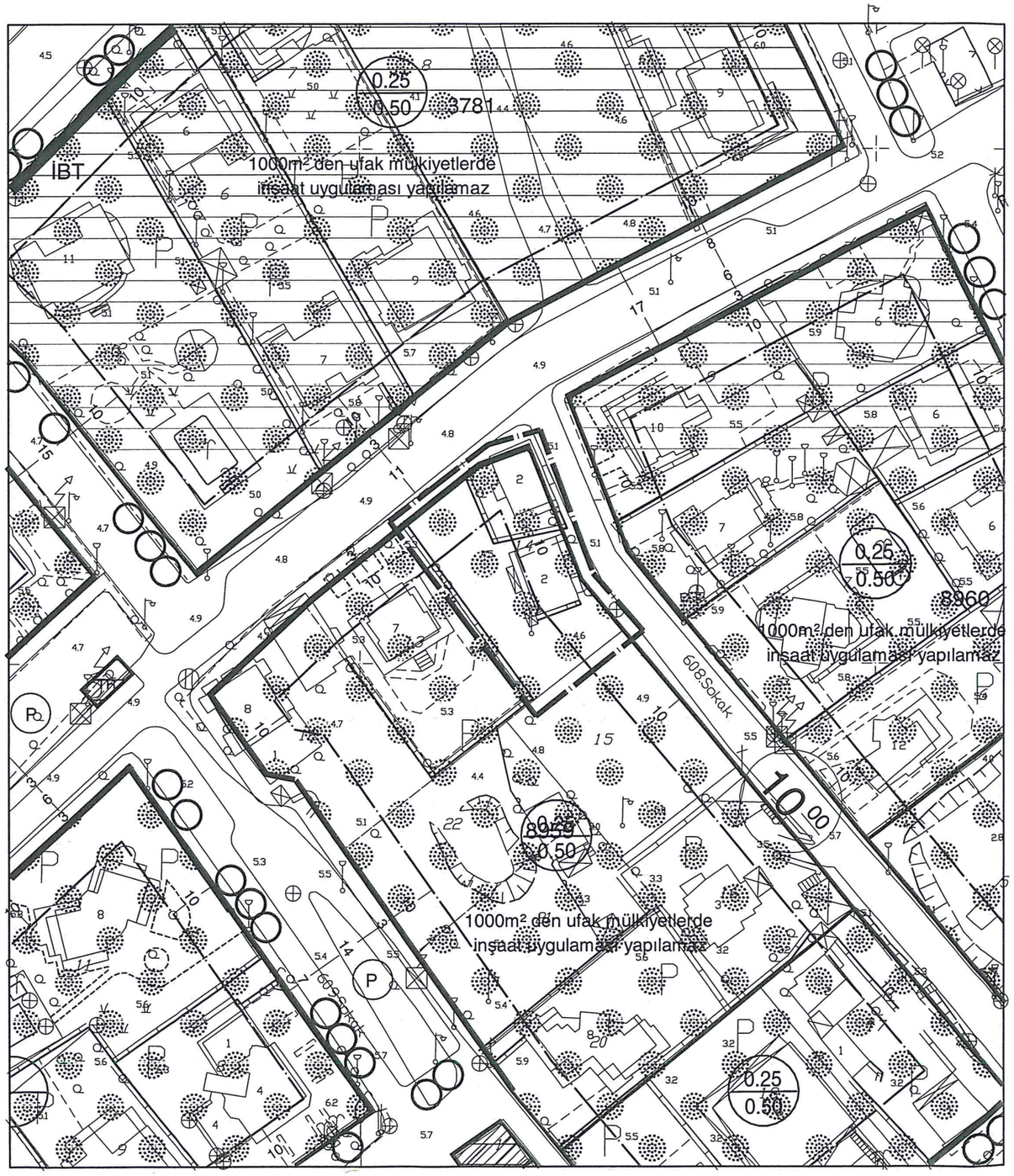
K

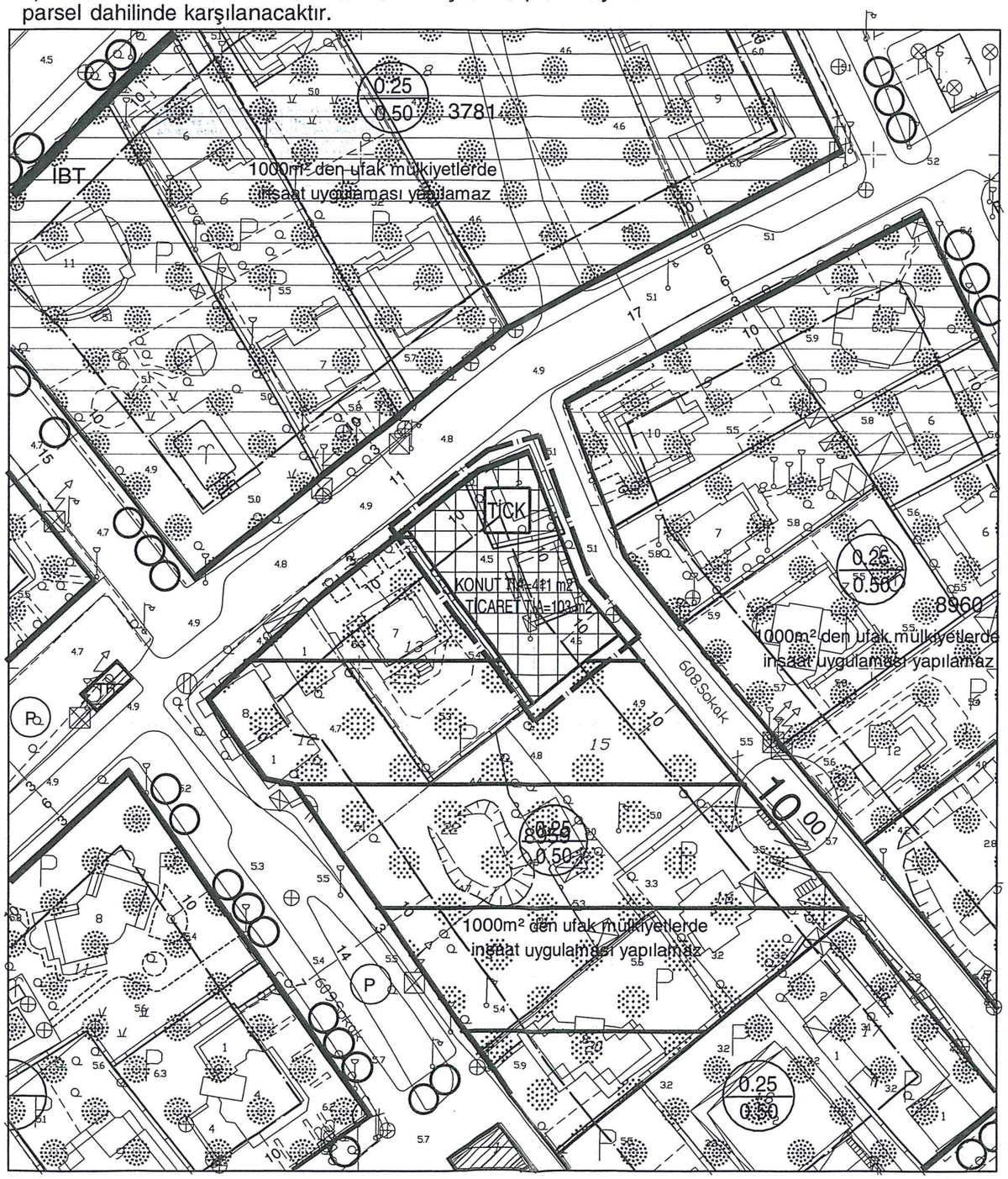
ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN

PLAN NOTU

1) Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.





ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI BELEDİYESİ)

KONU : 8959 ADA 14 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli Konyaaltı İlçesi sınırları içerisinde O25A-14D-1A nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer almaktadır.

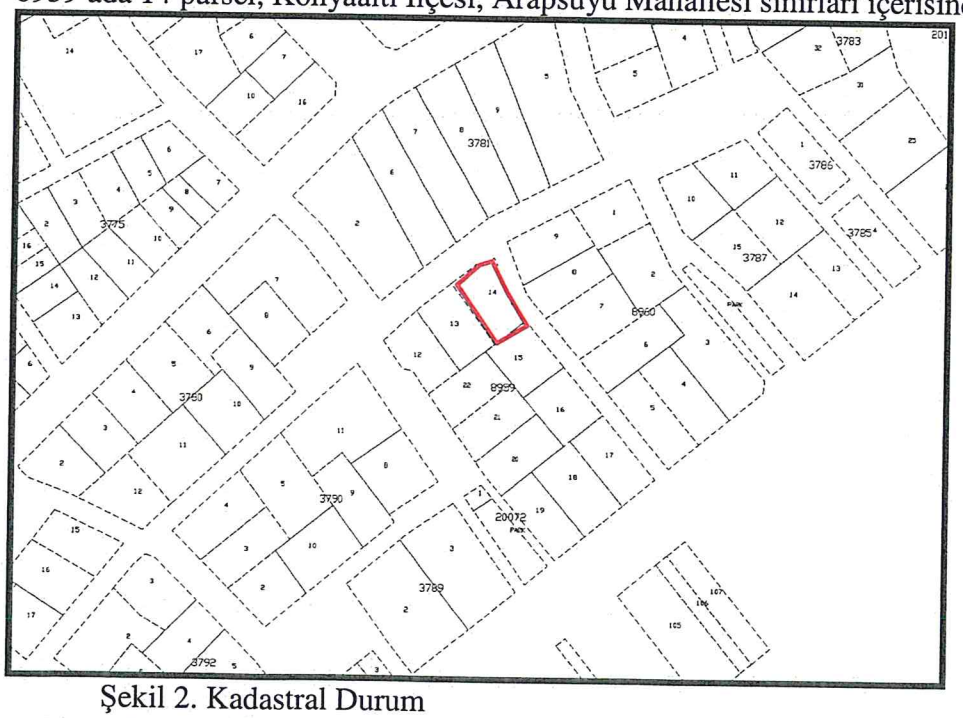
Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği amacı; 8959 ada 14 parselin Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanından Ticaret – Konut Alanına dönüştürülmesini sağlamaktır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

8959 ada 14 parsel, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

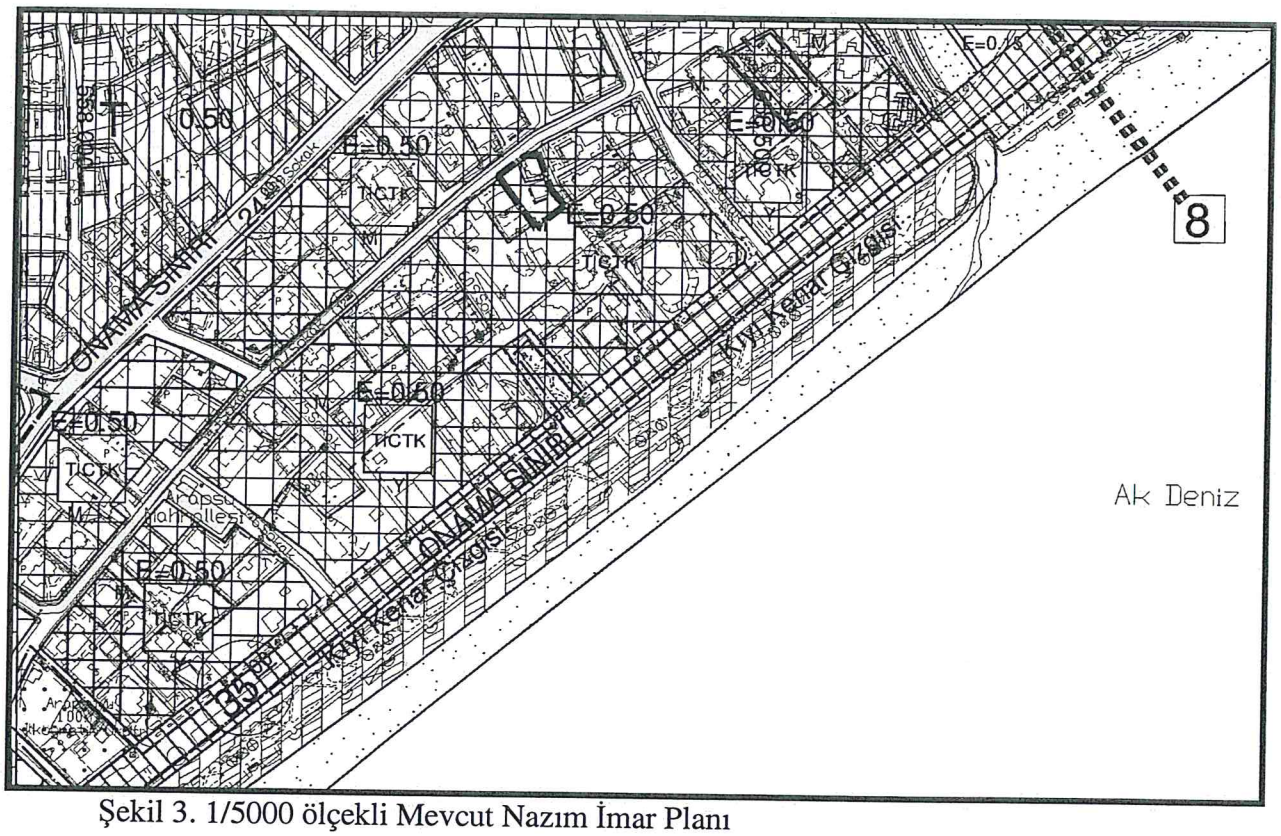


Şekil 2. Kadastral Durum

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Muratpaşa Mh. 572 Sk. Emine Apt. No:16 Kat:4 D:8 Antalya
Tel: 0242 247 17 74 Fax:0242 247 05 46

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği amacı; 8959 ada 14 parselin Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanından Ticaret – Konut Alanına dönüştürülmesini sağlamaktır.



Şekil 3. 1/5000 ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı

Mevcut büyüklüğü 1028 m^2 olan 8959 ada 14 parsel, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) alanında kalmakta olup mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planında Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı olarak planlıdır.
Bu amaç doğrultusunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Turizm ve 2. Konut Yerleşme Alanı olarak planlı 8959 ada 14 parsel Ticaret- Konut Alanı olarak planlanmıştır.
Planlama alanı için emsal E=0.50 korunmuş olup çekme mesafeleri cephe aldığı yollardan 10'ar metre olacak şekilde korunmuştur.

Planlama alanının toplam inşaat alanı (TİA);
TİA= 1028 x 0.5 = 514 m^2 dir.

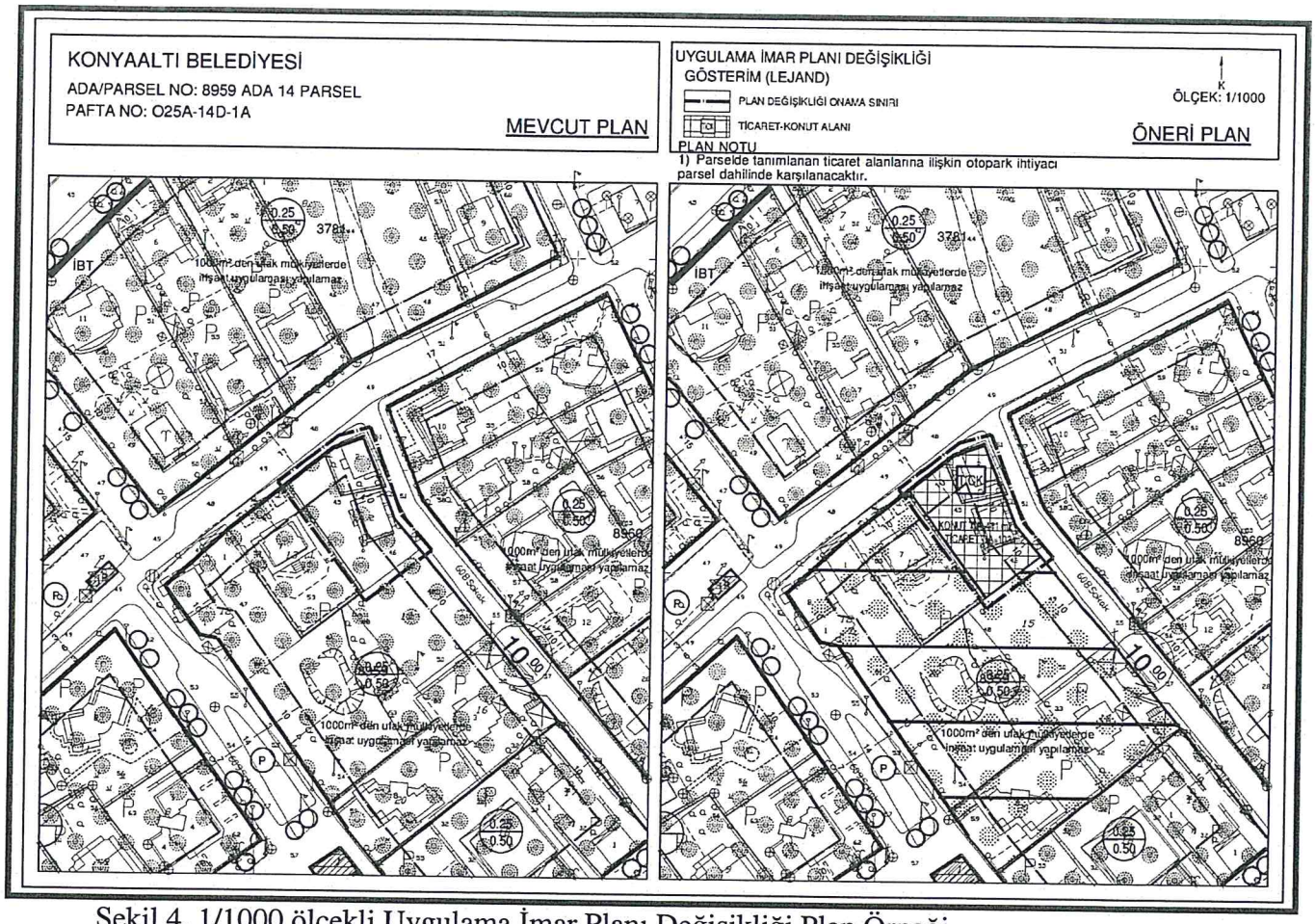
Planlama alanında Konut alanı için TİA;
TİA=514 x 0.80 = 411 m^2

Planlama alanında Ticaret alanı için TİA;
TİA=514 x 0.20 = 103 m^2

Hesapta bahsi geçen 1028 m^2 8959 ada 14 parselin alanı olup emsal ise emsal E=0.50 olarak korunmuştur. Söz konusu planlama alanı için
Ticaret-Konut (TİCK) kullanım alanında ticaret kullanım oranı minimum %20, konut kullanım oranı maksimum %80 olacaktır.

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Muratpaşa Mh. 572 Sk. Emine Apt. No:16 Kat:4 D:8 Antalya
Tel: 0242 247 17 74 Fax:0242 247 05 46

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği önerisi ekte sunulmaktadır.



Şekil 4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Örneği

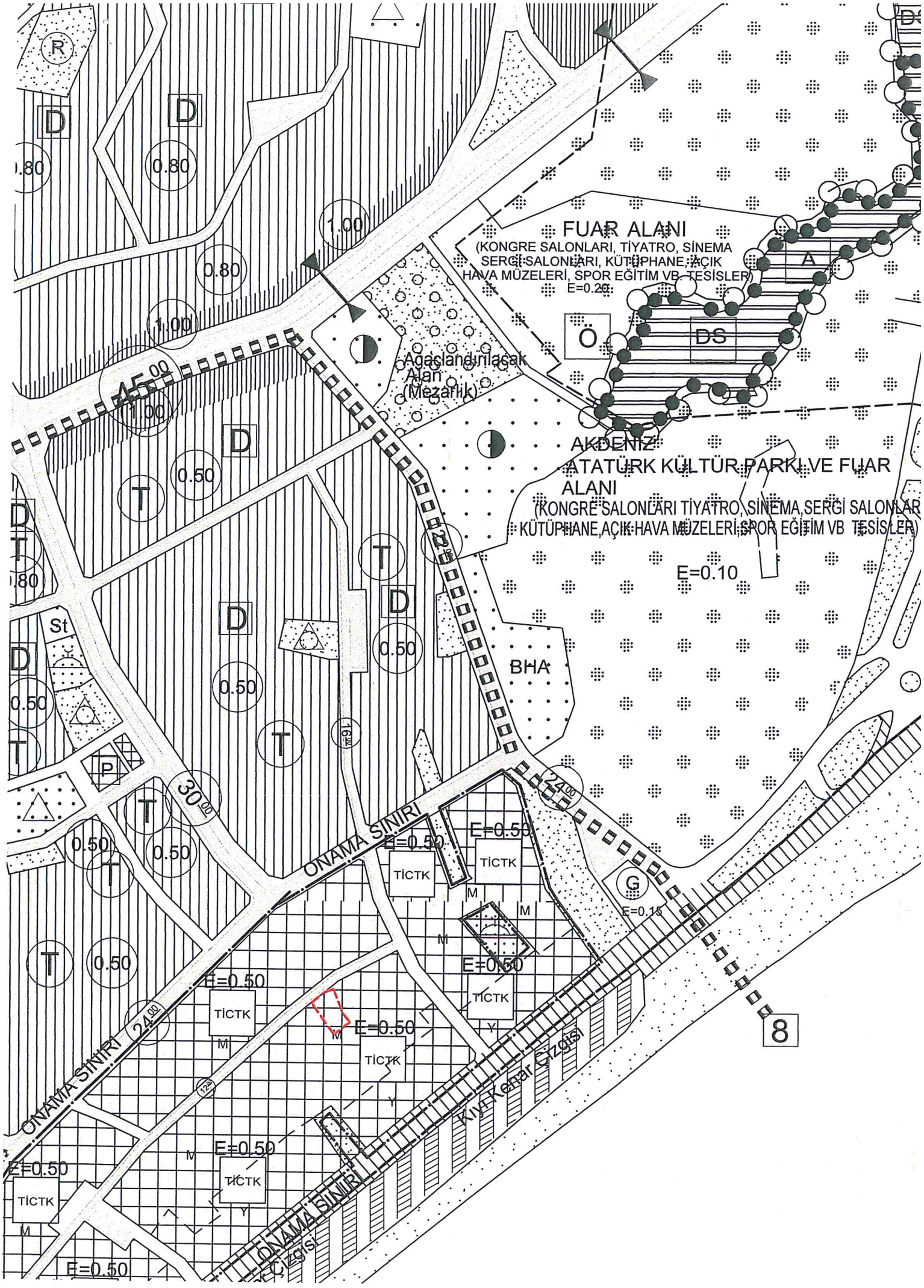
Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Etiler Mh.Evliya Çelebi Cd.680 Sk.V.İ.Doğaner Apt.
No:10/20 Muratpaşa/ANTALYA Oda Sicil No:0711215
Tel:0242 247 17 74 Gsm:0532 006 62 90 Fax:0242 247 05 46
DÜDEN V.D.156 435 074 72

Planevi Şehircilik Planlama Ltd. Şti.
TMMOB ŞEHİR PLANCILAR ODASI
Büro Tescil No: 06 40179
Meneviş Sokak No:72/1
06690 A.Ayrancı / ANKARA
Tel: (0312) 426 83 29-467 64 00
e-mail: planevi@planevi.com.tr
Hitit V.D. : 730 004 2218
Ticaret Sicil No:83758

SEYDİHAN ÇAMUR
Şehir Plancısı ŞPO 590
O.D.T.Ü. 1986-23004

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
KAYDEDİLMİŞTİR
TARİH 02-09-2016
YETKİLİ ESRA BODUR
MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
SAYI 07161982
İMZA

Sayit ÜLKER
Şehir Plancısı
Muratpaşa Mh. 572 Sk. Emine Apt. No:16 Kat:4 D:8 Antalya
Tel: 0242 247 17 74 Fax:0242 247 05 46


FUAR ALANI
(KONGRE SALONLARI, TİYATRO, SİNEMA
SERGİ SALONLARI, KÜTÜPHANE, AÇIK
HAVA MÜZELERİ, SPOR EĞİTİM VB. TESİSLER)
E=0.20
Ö
DS
A
Ağaçlandırılacak
Alan
(Mezarlık)
AKDENİZ
ATATÜRK KÜLTÜR PARKI VE FUAR
ALANI
(KONGRE SALONLARI TİYATRO, SİNEMA, SERGİ SALONLAR
KÜTÜPHANE, AÇIK HAVA MÜZELERİ, SPOR EĞİTİM VB TESİSLER)
E=0.10
BHA
ONAMA SINIRI
ONAMA SINIRI
ONAMA SINIRI
Kıyı Kenar Çizgisi
Çizgisi
TİCTK
E=0.50
E=0.15
8