



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:10.05.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.05.2017 tarihli toplantısında gündemin 89. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 30.07.1998 tarihinde onaylanan Anakent 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri 17.1. Konaklama Tesisleri hükümlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Antalya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 30.07.1998 tarihinde onaylanan Anakent 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri 17.1. Konaklama Tesisleri hükümlerinde düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 17.1. Konaklama Tesisleri plan hükümlerinde yer alan b, c ve d hükümlerinin yeniden düzenlenerek, <i>"b. Bu projeler tüm Belediyelerin benimsenmesi ile oluşturulmuş Kent Estetiği Kurulu'nun görüşü alınarak değerlendirilir. İlgili Belediye bu görüş ve değerlendirmeye göre girişimi sonuçlandırır."</i> şeklinde belirlenmesinin uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Toplantıya Katılmadı.

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

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

5. GÖSTERİM PAFTASI

PLAN NOTU 17- TURİZM TESİS ALANLARI:

PLAN NOTU 17- TURİZM TESİS ALANLARI:

17.1. KONAKLAMA TESİSLERİ

Planda bu amaçla ayrılan alanların korunması esastır. İkinci konut ve pansiyon konutuna dönüştürülemez.

Turizm Tesis Alanları'nda yapılacak tüm tesislerin (otel, motel, apart otel, tatil köyü, kamping, restoran, kafeterya, bar, diskotek vb. konaklama ve yeme-içme tesislerinin) Turizm Bakanlığı'na çıkarılan "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur.

Turizm Tesis Alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlarda turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesisi yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Apart oteller otel olarak işletilen konaklama tesisleridir. Tapuya konut olarak tescil edilemezler.

Turizm Tesis Alanları'nda emsal hesaplarında net imar parseli yüzölçümü esas alınacaktır. Parsellerde binalara ku... her binanın oturacağı tabii zemin ortalaması üzerinden verilecektir.

Bu alanlarda Turizm Bakanlığı'nın "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği" gereği kat yüksekliği yönünden farklılaşmalar; silüet ve çevre karakteristikleri dikkate alınarak (emsal sabit kalmak koşulu ile) ilgili idarece saptanacaktır.

Turizm tesis alanlarında kamping ve günübirlik tesis yapmak istenildiğinde kamping ve günübirlik alan koşulları geçerlidir.

Planda kamping olarak belirtilen alanlarda cadırlı kamp, mokamp, motel gibi konaklama tesisleri lokanta, kafeterya, çayhane vb. yeme-içme tesisleri, soyunma kabinleri vb. donatılar ile eğlence ve dinlence amaçlı düzenlemeler yapılabilir.

Konyaaltı Kıyı Kesimi'nde yer alan Turizm Tesis Alanlarında parsel büyüklükleri 2000 m²'nin üzerine çıkarıldığında yapı yoğunluğu E=0.80 olarak uygulanabilir. Yapı yüksekliği serbest kalabilir.

PLAN NOTU 19- TURİZM VE (2) İKİNCİ KONUT YERLEŞME ALANLARI

Bu alanlarda turizm tesis alanları ve ikinci konutlar birlikte yer alabilir.

Bu alanlarda yapılacak turizm tesisleri için turizm tesis alanlarına ilişkin hükümler geçerlidir. Tapu'nun beyanlar hanesine "Pansiyondur ve Kat Mülkiyetine Geçilemez" ibaresi yazılacaktır. İkinci konut alanlarında bu hüküm aranmaz.

PLAN NOTU 20- GELENEKSEL ÜRETİM / SATIŞ VE PANSİYON KONUT ALANLARI:

Nazım Plan'da (p) ile işaretlenmiş olan bu alanlarda turizme yönelik geleneksel el sanatları (halıcılık, kilimcilik, kuyumculuk ve benzer el sanatlarına giren faaliyetler)'nin üretim, sergileme ve satışına yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda gerekli koşulları gerçekleştirmek, kaydıyla "pansiyonlar"da yer alabilir. Bu alanlar korunması ve düzenlenmesi veya yenilenmesi öngörülen yerleşik konut bölgelerinde de yer alabilir.

PLAN NOTU 21- PLAJ ALANLARI / (O) KIYI KESİMLERİNDEKİ SERVİS ODAKLARI:

Lara ve Konyaaltı kesimlerinde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun verdiği doğal sit kararları geçerlidir. Servis odakları Kıyı Yasası gereği sokulup takılabilir tesislerdir.

PLAN NOTU 22- REKREASYON ALANLARI

22.1. (R1) AÇIK REKREASYON ALANLARI

Kıyı kesimlerinde günübirlik tesislere ait veya ona komşu alanlarda planlanmış yapısız dinlence alanlarıdır. Sokulup takılabilir yapı elemanları için Kıyı Yönetmeliği'nin sahil şeridi ile ilgili hükümleri geçerlidir.

22.2. (R2) ÖZEL REKREASYON ALANLARI

Doğal karakterlerin ve kullanışların korunması koşulu ile bu alanlar açık rekreasyon alanı olarak kullanılabilir. Yapı alanı 100 m²'yi aşmayan servis yapıları dışında, yapı yapılamaz. Bu alanlarda min. parsel 5000 m²'dir. Orman alanları içindeki kesimlerde minimum parsel şartı aranmaz.

10

Antalya Büyükşehir Belediye Sınırları içindeki tüm kıyı kesiminde kıyı ve sahil şeridini kara yönünde izleyen ve sınırları plan üzerinde belirlenen bölgelerdeki yapılaşmalar:

a. Yapı yapılacak parselin, en az iki komşu parselde birlikte, tercihen parselin bulunduğu adanın bütününde kütle düzeni, kentsel tasarım ve silüet etüdü yapılır. Bu çalışmalar alanın büyüklüğüne göre 1/200, 1/1000 veya 1/500 ölçekli maketleri de yapılır.

b. Bu amaçlı çalışmalarını yaptıran/izleyen ilgili Belediye, ürünleri Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonuna sunar.

c. Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu, projeleri tüm belediyelerin benimsemesi ile oluşturulmuş Kent Estetiği Kurulu'nun görüşünü de alarak değerlendirir.

d. İlgili Belediye bu görüş ve değerlendirmeye göre girişimi sonuçlandırır.

17.2. (T) TURİZM VE TERCİHLİ KENTSEL KULLANIŞ ALANLARI

Bu alanlarda mevcut yapı hakları Konut, Turizm, Konaklama, Ticaret ve Büro amaçlı kullanılabilir.

PLAN NOTU 18- TURİZM TESİS ALANLARI (GÜNÜBİRLİK) VE ÖZEL GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

18.1. (G) GÜNÜBİRLİK TESİSLER

Planda Günübirlik Turizm Tesisleri kullanımı getirilen kesimlerde sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin tesisler ile plaj tesisleri, lokanta, gazino, kafeterya, çay bahçesi, kabin, iskele vb. gibi toplumun yararlanmasına ayrılan tesisler yapılabilir. Yapılanma koşulları için yürürlükteki imar uygulama planları geçerlidir.

18.2. (G1) ÖZEL GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda min parsel 5000 m²'den az olamaz. KAKS=0.20 hmax=6.50 m. olacaktır.

PLAN NOTU 23- MERKEZİ İŞ ALANLARI (M1A):

Bu alanlarda ticaret, büro ve bankacılık-sigortacılık hizmetleri, yönetim tesisleri, sosyal, kültürel tesisler, ulaşım birimleri ve gerekli açık alanlar ile sosyal donatılar, üst katlarda konut kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda Koruma, Kullanma ve Canlandırma programlarına dayalı kentsel koruma, kentsel yenileme ve kentsel tasarım projeleri geliştirilebilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 24- TİCARET + KONUT İŞLEVİ, İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ M1A AMAÇLI DÖNÜŞÜM ALANLARI:

Bu alanlar, ticaret ve konut işlevli olup, onaylı plana göre yapılmıştır. Bu alanlarda ticaret, büro hizmetleri ve konut alanları birlikte yer alabilir. Kentsel tasarım, peyzaj ve açık alan düzenlemeleri, projelendirmeleri yapılarak yaya ağırlıklı çözümler getirilebilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 25- TİCARET + KONUT İŞLEVİ, İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMAMIŞ M1A AMAÇLI DÖNÜŞÜM ALANLARI:

Bu alanlar, ticaret ve konut işlevli olup, plana göre yapılanma henüz tamamlanmamıştır. Bu alanlarda merkezi kullanımların yanı sıra üst katlarda konutlar yer alabilir. Parseller birleştirilerek ortak çözümler desteklenecektir. Yollar, bahçeler, açık ve yeşil alanlar bu tasarımda dikkate alınır. Kentsel tasarım, peyzaj ve açık alan düzenlemeleri, projelendirmeleri yapılarak yaya ağırlıklı çözümler getirilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 26- M1A KULLANIŞLARINA DÖNÜŞÜK KAMU KURULUŞ ALANLARI:

Bu alanlarda, ticaret ve resmi / özel büro işlevleri yanı sıra sosyal, kültürel tesisler ve yeşil alanlar da yer alacaktır. Yapı yoğunluğu kullanıcının yapı projesi önerisi ile ve belediyenin uygun görüşü ile belirlenecektir. Çevre duyarlı planlama ve projelendirme ilkelerine uyulacak, gabari ve silüet etüdüleri yapılacaktır.

5. GÖSTERİM PAFTASI

ÖNERİ

PLAN NOTU 17- TURİZM TESİS ALANLARI:

PLAN NOTU 17- TURİZM TESİS ALANLARI:

17.1. KONAKLAMA TESİSLERİ

Planda bu amaçla ayrılan alanların korunması esastır. İkinci konut ve pansiyon konutuna dönüştürülemez.

Turizm Tesis Alanları'nda yapılacak tüm tesislerin (otel, motel, apart otel, tatil köyü, kamping, restoran, kafeterya, bar, diskotek, vb. konaklama ve yeme-içme tesislerinin) Turizm Bakanlığı'na çıkarılan "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği"ne uygunluğu zorunludur.

Turizm Tesis Alanları olarak planlanmış ve ilgili idarece planı onanmış alanlarda turizm tesis ve yapıları sonradan hiçbir biçimde başka amaç için kullanılamaz. Tapu kütüğünün beyanlar hanesine toplumun yararlanmasına ayrılan yapı ve turizm tesis yazılacak, ayrıca tescil işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmeyecektir. Apart oteller otel olarak işletilen konaklama tesisleridir. Tapuya konut olarak tescil edilemezler.

Turizm Tesis Alanları'nda emsal hesaplarında net imar parseli yüzölçümü esas alınacaktır. Parsellerde binalara ku... her binanın oturacağı tabii zemin ortalaması üzerinden verilecektir.

Bu alanlarda Turizm Bakanlığı'nın "Turizm Yatırım ve İşletmeleri Nitelikleri Yönetmeliği" gereği kat yüksekliği yönünden farklılaşmalar; silüet ve çevre karakteristikleri dikkate alınarak (emsal sabit kalmak koşulu ile) ilgili idarece saptanacaktır.

Turizm tesis alanlarında kamping ve günübirlik tesis yapmak istenildiğinde kamping ve günübirlik alan koşulları geçerlidir.

Planda kamping olarak belirtilen alanlarda çadır kamp, mokamp, motel gibi konaklama tesisleri lokanta, kafeterya, çayhane vb. yeme-içme tesisleri, soyunma kabinleri vb. donatılar ile eğlence ve dinlenme amaçlı düzenlemeler yapılabilir.

Konyaaltı Kıyı Kesimi'nde yer alan Turizm Tesis Alanlarında parsel büyüklükleri 2000 m²'nin üstüne çıkarıldığında yapı yoğunluğu E=0.80 olarak uygulanabilir. Yapı yüksekliği serbest kalabilir.

Antalya Büyükşehir Belediye Sınırları içindeki tüm kıyı kesiminde kıyı ve sahil şeridini kara yönünde izleyen ve sınırları plan üzerinde belirlenen bölgelerdeki yapılaşmalar:

a. Yapı yapılacak parselin, en az iki komşu parselde birlikte, tercihen parselin bulunduğu adanın bütününde kütte düzeni, kentsel tasarım ve silüet etüdü yapılır. Bu çalışmalar alanın büyüklüğüne göre 1/200, 1/1000 veya 1/500 ölçekli maketleri de yapılır.

b. Bu projeler tüm belediyelerin benimsenmesi ile oluşturulmuş Kent Estetiği Kurulu'nun görüşü alınarak değerlendirilir. İlgili Belediye bu görüş ve değerlendirmeye göre girişimi sonuçlandırır.

17.2. (T) TURİZM VE TERCİHLİ KENTSEL KULLANIŞ ALANLARI

Bu alanlarda mevcut yapı hakları Konut, Turizm, Konaklama, Ticaret ve Büro amaçlı kullanılabilir.

PLAN NOTU 18- TURİZM TESİS ALANLARI (GÜNÜBİRLİK) VE ÖZEL GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

18.1. (G) GÜNÜBİRLİK TESİSLER

Planda Günübirlik Turizm Tesisleri kullanımı getirilen kesimlerde sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin tesisler ile plaj tesisleri, lokanta, gazino, kafeterya, çay bahçesi, kabin, iskele vb. gibi toplumun yararlanmasına ayrılan tesisler yapılabilir. Yapılanma koşulları için yürürlükteki imar uygulama planları geçerlidir.

18.2. (G1) ÖZEL GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI:

Bu alanlarda min parsel 5000 m²'den az olamaz. KAKS=0,20 hmax=6.50 m. olacaktır.

PLAN NOTU 19- TURİZM VE (2) İKİNCİ KONUT YERLEŞME ALANLARI

Bu alanlarda turizm tesis alanları ve ikinci konutlar birlikte yer alabilir.

Bu alanlarda yapılacak turizm tesisleri için turizm tesis alanlarına ilişkin hükümler geçerlidir. Tapu'nun beyanlar hanesine "Pansiyondur ve Kat Mülkiyetine Geçilemez" ibaresi yazılacaktır. İkinci konut alanlarında bu hüküm aranmaz.

PLAN NOTU 20- GELENEKSEL ÜRETİM / SATIŞ VE PANSİYON KONUT ALANLARI:

Nazım Plan'da (p) ile işaretlenmiş olan bu alanlarda turizme yönelik geleneksel el sanatları (halıcılık, kilimcilik, kuyumculuk ve benzer el sanatlarına giren faaliyetler)'nin üretim, sergileme ve satışına yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda gerekli koşulları gerçekleştirmek kaydıyla "pansiyonlar"da yer alabilir. Bu alanlar korunması ve düzenlenmesi veya yenilenmesi öngörülen yerleşik konut bölgelerinde de yer alabilir.

PLAN NOTU 21- PLAJ ALANLARI / (O) KIYI KESİMLERİNDEKİ SERVİS ODAKLARI:

Lara ve Konyaaltı kesimlerinde Antalya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun verdiği doğal sit kararları geçerlidir. Servis odakları Kıyı Yasası gereği sökülüp takılabilir tesislerdir.

PLAN NOTU 22- REKREASYON ALANLARI

22.1. (R1) AÇIK REKREASYON ALANLARI

Kıyı kesimlerinde günübirlik tesislere ait veya ona komşu alanlarda planlanmış yapısız dinlenme alanlarıdır. Sökülüp takılabilir yapı elemanları için Kıyı Yönetmeliği'nin sahil şeridi ile ilgili hükümleri geçerlidir.

22.2. (R2) ÖZEL REKREASYON ALANLARI

Doğal karakterlerin ve kullanışların korunması koşulu ile bu alanlar açık rekreasyon alanı olarak kullanılabilir. Yapı alanı 100 m²'yi aşmayan servis yapıları dışında, yapı yapılamaz. Bu alanlarda min. parsel 5000 m²'dir. Orman alanları içindeki kesimlerde minimum parsel şartı aranmaz.

10

PLAN NOTU 23- MERKEZİ İŞ ALANLARI (M1A):

Bu alanlarda ticaret, büro ve bankacılık-sigortacılık hizmetleri, yönetim tesisleri, sosyal, kültürel tesisler, ulaşım birimleri ve gerekli açık alanlar ile sosyal donatılar, üst katlarda konut kullanımları yer alabilir. Bu alanlarda Koruma, Kullanma ve Canlandırma programlarına dayalı kentsel koruma, kentsel yenileme ve kentsel tasarım projeleri geliştirilebilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 24- TİCARET + KONUT İŞLEVİLİ, İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ M1A AMAÇLI DÖNÜŞÜM ALANLARI

Bu alanlar, ticaret ve konut işlevli olup, onaylı plana göre yapılanmıştır. Bu alanlarda ticaret, büro hizmetleri ve konut alanları birlikte yer alabilir. Kentsel tasarım, peyzaj ve açık alan düzenlemeleri, projelendirmeleri yapılarak yaya ağırlıklı çözümler getirilebilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 25- TİCARET + KONUT İŞLEVİLİ İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMAMIŞ M1A AMAÇLI DÖNÜŞÜM ALANLARI:

Bu alanlar, ticaret ve konut işlevli olup, plana göre yapılanma henüz tamamlanmamıştır. Bu alanlarda merkezi kullanımların yanısıra üst katlarda konutlar yer alabilir. Parseller birleştirilerek ortak çözümler desteklenecektir. Yollar, bahçeler, açık ve yeşil alanlar bu tasarımda dikkate alınır. Kentsel tasarım, peyzaj ve açık alan düzenlemeleri, projelendirmeleri yapılarak yaya ağırlıklı çözümler getirilir. Bu alanlardaki yapı yoğunluğu yürürlükte bulunan uygulama imar planlarındaki gibidir.

PLAN NOTU 26- M1A KULLANIŞLARINA DÖNÜŞECEK KAMU KURULUŞ ALANLARI:

Bu alanlarda, ticaret ve resmi / özel büro işlevleri yanısıra sosyal, kültürel tesisler ve yeşil alanlar da yer alacaktır. Yapı yoğunluğu kullanıcının yapı projesi önerisi ile ve belediyenin uygun görüşü ile belirlenecektir. Çevre duyarlı planlama ve projelendirme ilkelerine uyulacak, gabari ve silüet etüdları yapılacaktır.