



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



Sayı : 90852262-301.03- 2729 - 5898

31/12/2014

Konu: Konyaaltı 6878 ada 3 parsel NİP.değ. İtiraz.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, O25A-18A nolu imar paftasında yer alan Liman Mahallesi 6878 ada 3 nolu parselin “Turizm Tesis Alanı ile Turizm ve 2.Konut Yerleşme Alanı”ndan “Ticaret-Konut (Karma Kullanım) Alanı”na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itirazın incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesi hususunu arz ederim.**

Hüsametün ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı V.

Uygun görüşle arz ederim.

31./12/2014

Bedrullah ERÇİN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

..../12/2014

Birol EKİCİ
Genel Sekreter

BELEDİYE MECLİSİNE

...../...../.....

Menderes TÜREL
Antalya Büyükşehir Belediye Başkanı

Ekler: -1/5000 ölçekli NİP.değ.
-1 adet itiraz örneği.



Adres: Antalya Büyükşehir Belediyesi, Karaalioğlu Parkı İçi 07100 ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: A.Lale DARICI

Tel : 0 242 241 28 66

Web: www.antalva.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: info@antalva-bld.gov.tr planlama@antalva.bel.tr

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI BELEDİYESİ)

PAFTA NO : 025A 18A PARSEL NO : 3
ADA NO : 6878 ALANI : 11850m²

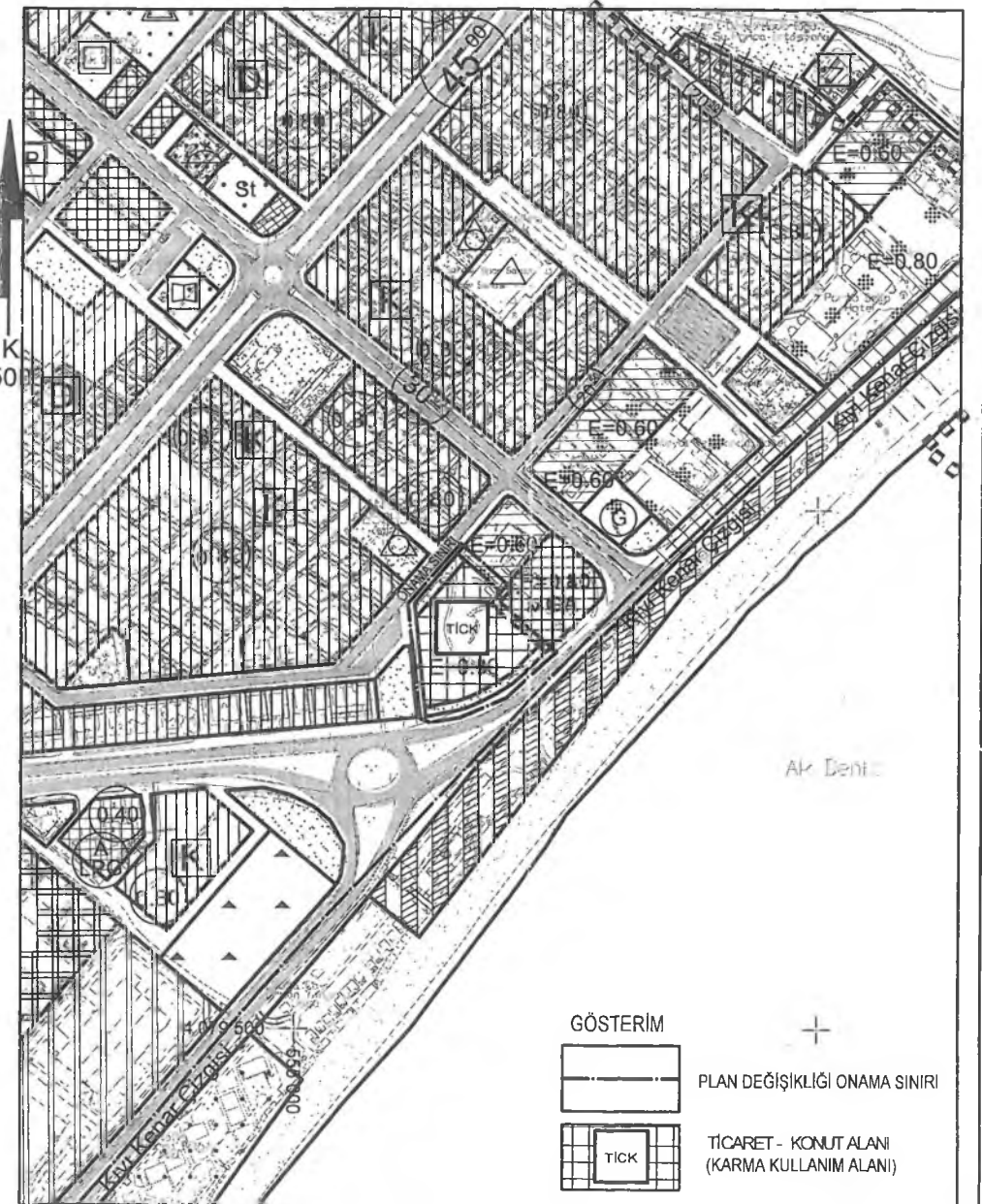
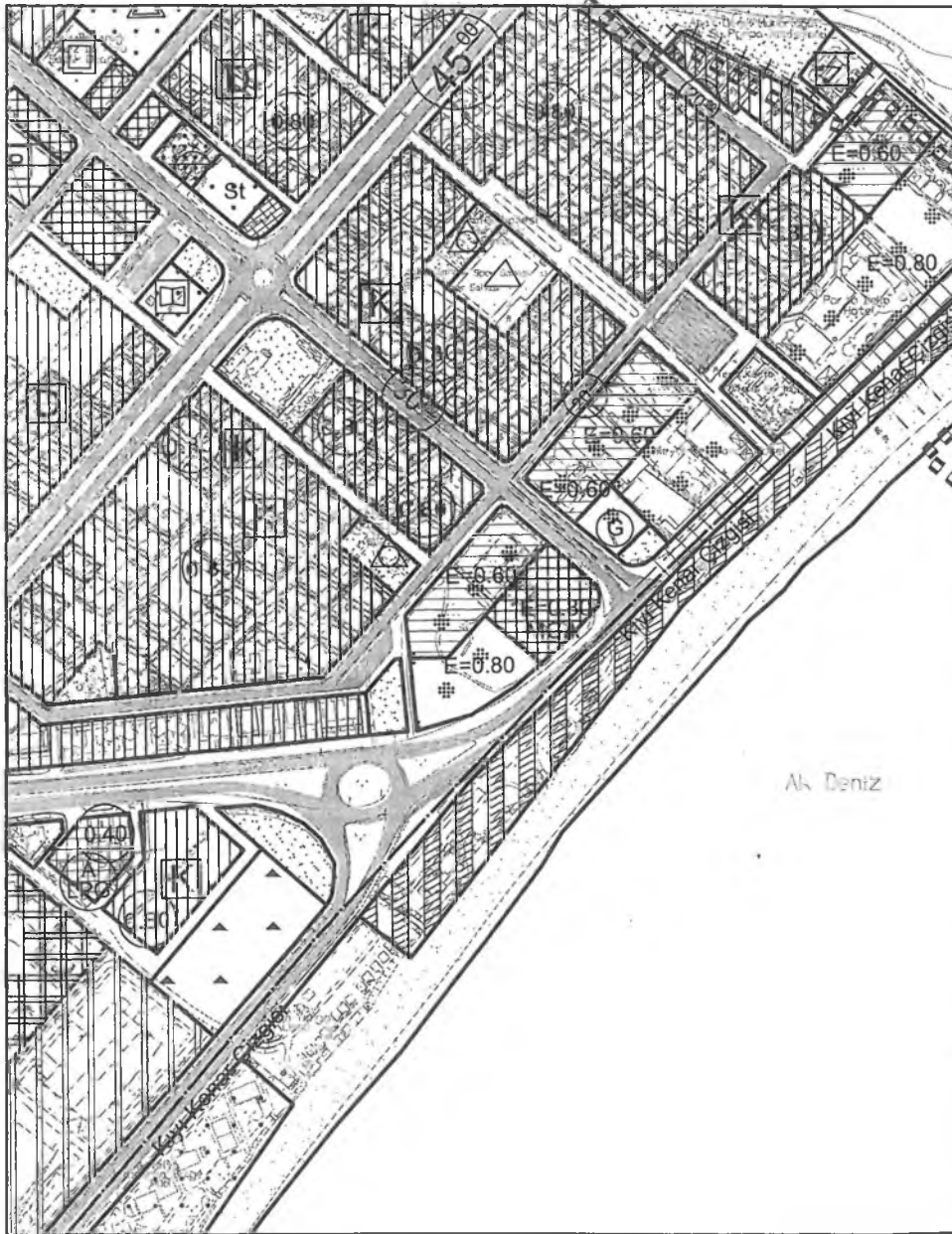
MEVCUT PLAN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTU / AÇIKLAMASI

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öngörülen "KARMA KULLANIM" plan kararının, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği hükümlerine uygun olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yansıtılması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET - KONUT ALANI
(KARMA KULLANIM ALANI)



TMMOB

Şehir Plancıları Odası
ANTALYA ŞUBESİ

Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı No: 65/B
Yükseliş Apt. K:4 No: 18 - ANTALYA
Tel: 0.242.322 15 00 • Faks: 0.242.322 15 00
E-posta: spoantalya@gmail.com
Web: http://www.spo.org.tr

Sayı :07.14.142

17.12.2014

Konu :Konyaaltı 6878 Ada 3 Parsel Hk.

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
ANTALYA

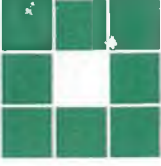
Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2014 tarih ve 567 sayılı kararı ile onaylanan Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, O25A-18A nolu imar plan paftasında yer alan Liman Mahallesi 6878 ada 3 nolu parselin "Turizm Tesis Alanı ile Turizm ve 2.Konut Yerleşme Alanı"ndan "Ticaret-Konut (Karma Kullanım) Alanı"na dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Antalya Büyükşehir Belediyesi'nde 20.11.2014-20.12.2014 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

İlgili plan değişikliği tarafımızca incelenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir:

Emsal artışına konu plan değişikliğinde; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar başlığı altında, Madde 21. 10.fikrasında "*İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur...*" ve Madde 26.nın 5.fikrasında "*İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde: a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır...*" denilmektedir. Yapılan plan değişikliğinde emsal artışı sadece Turizm Alanına gelen nüfus için hesaplanmıştır. Oysaki Turizm +2.Konut alanına getirilen nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmamıştır. Nüfus hesabı: Toplam Alan 11850 m² x Emsal :0.80 =Toplam İnşaat Alanı:9480 m², Planın Kabul Ettiği Kişi başı 30 m²/kişi kabulünden 9480/30=316 kişi dir. İlave nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanı Mekansal Alanlar Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosunda belirtilen standartların toplamı olan 18.7 m² üzerinden 5909.2 m² olması gerekirken 1850 m² alan olarak hesaplanmıştır. Plan değişikliği ile gelen nüfusun ihtiyacı sosyal ve teknik altyapı alanı yeterli değildir.

Bu bağlamda, tercihli kullanım kararı bulunan alan için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22.01.2013 tarih ve 69607736-1151 sayılı genelgesine istinaden onaylı imar planlarında tercihli kullanım kararı bulunan alanların teknik ve sosyal donatı ihtiyacının uygulayıcı belediye tarafından harita uygulamasında konut kullanımı kararı düşünülerek gerçekleşip gerçekleşmediğine dair uygulama alanı bütününde nüfus verilerini kapsayan ilave bilginin verilmesi gerekmektedir. Plan değişikliği açıklama raporunda ve plan notlarında böyle bir bilgi rastlanılmamıştır.

Yine Planlama Bölgesi, 1997 yılında onaylanan Konyaaltı Sahil Bandı Turizm ve 2.Konut Alanları Bölgesi içerisinde, Onaylı planın plan notlarının "*Turizm ve 2.Konut Yerleşme Alanları*" başlığı altında "*Turizm ve 2. Konut yerleşme Alanlarında yapılacak konutlarda parsel büyüklüğü 2000 m² nin üzerinde olsa bile E=0.80 uygulanmaz (Bu koşul salt Turizm amaçlı kullanımlar içindir.)*"denilmektedir. Oysa ki ilgili plan değişikliğinde, belirtilen plan notunda salt turizm tesis



TMMOB

Şehir Plancıları Odası
ANTALYA ŞUBESİ

Etiler Mah. Adnan Menderes Bulvarı No: 65/B

Yükseliş Apt. K:4 No: 18 - ANTALYA

Tel: 0.242.322 15 00 • Faks: 0.242.322 15 00

E-posta: spoantalya@gmail.com

Web: <http://www.spo.org.tr>

alanlarında geçerli olduğu ifade edilmiş olmasına rağmen, alanın konut veya ticaret olarak kullanımında emsal hesabı $E=0.80$ olarak hesaplanması onaylı planın plan hükümleri ile örtüşmemekte, emsal artışına neden olmaktadır.

Planlama tekniği açısından değerlendirildiğinde;

Plan kararı ile oluşturulan park alanları adanın kuzey ve güney yönlerinde planlanmıştır. Oluşturulan bu alanlar parselin kuzey ve güney yönlerindeki cephesini kapatmakta ve parselin giriş cephesini değiştirmektedir. Oluşturulan park alanının bütüncül olarak değil de iki parça olarak değerlendirilmesi planlama ilkeleri açısından oluşacak park alanlarının kullanım verimliliğini düşürmektedir. Bütüncül donatı anlayışından uzaktır.

Parselin cephesi plan kararı ile taşıt yolundan 8m lik yaya yoluna kaydırılması planlama tekniği açısından doğru bir karar değildir. Ulaşım bağlantılarının öncelikle mevcut taşıt yolu ile sağlanması planlama tekniği açısından daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Antalya'nın turizm başkenti olarak değerlendirildiği göz önüne alındığında Konyaaltı sahilinin turizm potansiyeli ticaret başlığı altında lüks konutlara dönüştürülmek istenmektedir. Yapılacak bütün bu çalışmalar üst ölçekli plan kararlarıyla tanımlanmak istense de alt ölçekli planlarda öncelik turizm ve turizm+ticaret olması gerekmektedir. Ayrıca bu tür plan kararlarının parsel bazında değil, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22.01.2013 tarih ve 69607736-1151 sayılı genelgesi esas olmak üzere bütün sahil boyunca sosyal ve teknik altyapı alanları da göz önüne alınarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Askı süresi içerisinde yapmış olduğumuz itirazımızın yasal süreler göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi hususunda gereğinin yapılmasını arz ederim.

Saygılarımızla,

Funda YÖRÜK
Antalya Şube Sekreteri