



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:29.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2017 tarihli toplantısında gündemin 170. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 06.07.2017 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 4044 ada 1 parselde mevcut imar planında isteğe bağlı zemin ticaret ve zorunlu ticaret kullanımı bulunmasından dolayı oluşan mağduriyet giderilerek; parsele isteğe bağlı zemin ticaret kullanımı verilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 06.07.2017 tarih ve 73 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 4044 ada 1 parselde mevcut imar planında isteğe bağlı zemin ticaret ve zorunlu ticaret kullanımı bulunmasından dolayı oluşan mağduriyet giderilerek; parsele isteğe bağlı zemin ticaret kullanımı verilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI: Av. Cansel TUNCER DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI DİVAN KATİBİ : Hacet KAVAK	DÖNEMİ	TEMMUZ/2017	
	TARİHİ	06/07/2017	
	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/21	
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 22/06/2017 tarih ve 1695 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 4044 ada 01 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	06	KARAR NO	73

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06/07/2017 TARİH,
73 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamı’na;

İlgi : Özlem KINAY’ın 26.05.2017 gün ve 8933 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 4044 ada 1 numaralı parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 01.06.2017 gün ve 63 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup 20.06.2017 gün ve 14 sayılı İmar Komisyonu raporu yazımız ekindedir.

Konun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim” İfadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 22/06/2017 tarih ve 1695 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	01.06.2017	Karar Tarihi	20.06.2017
Karar No	63	Karar No	14
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	Pınarbaşı Mahallesi 4044 Ada 1 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Pınarbaşı Mahallesi 4044 ada 1 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Plan değişikliği ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parsel alanı “İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alanı (İBZT)” ve “Zorunlu Ticaret Alanı (ZT)” olarak iki farklı kullanım kararı bulunmakta olup parselin yapılaşabilmesi için iki farklı gösterimin ayrıştırılarak tek kullanım



kararının oluşturulması gerekmiştir. Bu kapsamda geniş yol (18.50 m) cephesine “İsteğe Bağlı Zemin Ticaret” olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca plan değişikliği incelenmiş; parselde Emsal artışının olmadığı, yapı nizamının, yüksekliğin ve çekme mesafelerinin değiştirilmediği; plan değişikliği ile geniş yola (18.50 m) cephesi olan yola İBZT kullanım kararının getirildiği, 8 metrelik yaya yolundan Zorunlu Ticaret alamayacağından plan değişikliğinin mevzuat hükümlerine uygun olduğu anlaşılmıştır.

Komisyonumuzca plan değişikliği uygun bulunmuş olup, Meclisin takdirine sunulmuştur.” İfadeli; Komisyon Başkanı Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkanı V. Ömer Faruk DALBUDAK (imzalı), Sözcü Ömer ÖZGÜR (imzalı), Üye Halil Tolga AYVAZOĞLU (imzalı), Üye Osman Ali ECİŞ (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

Meclis Başkanı Av. Cansel TUNCER; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçilmiştir.

Yapılan oylama sonucunda;

Arapsuyu Mahallesi 4044 ada 01 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.


Av. Cansel TUNCER
Belediye Başkan V.
Meclis Başkanı

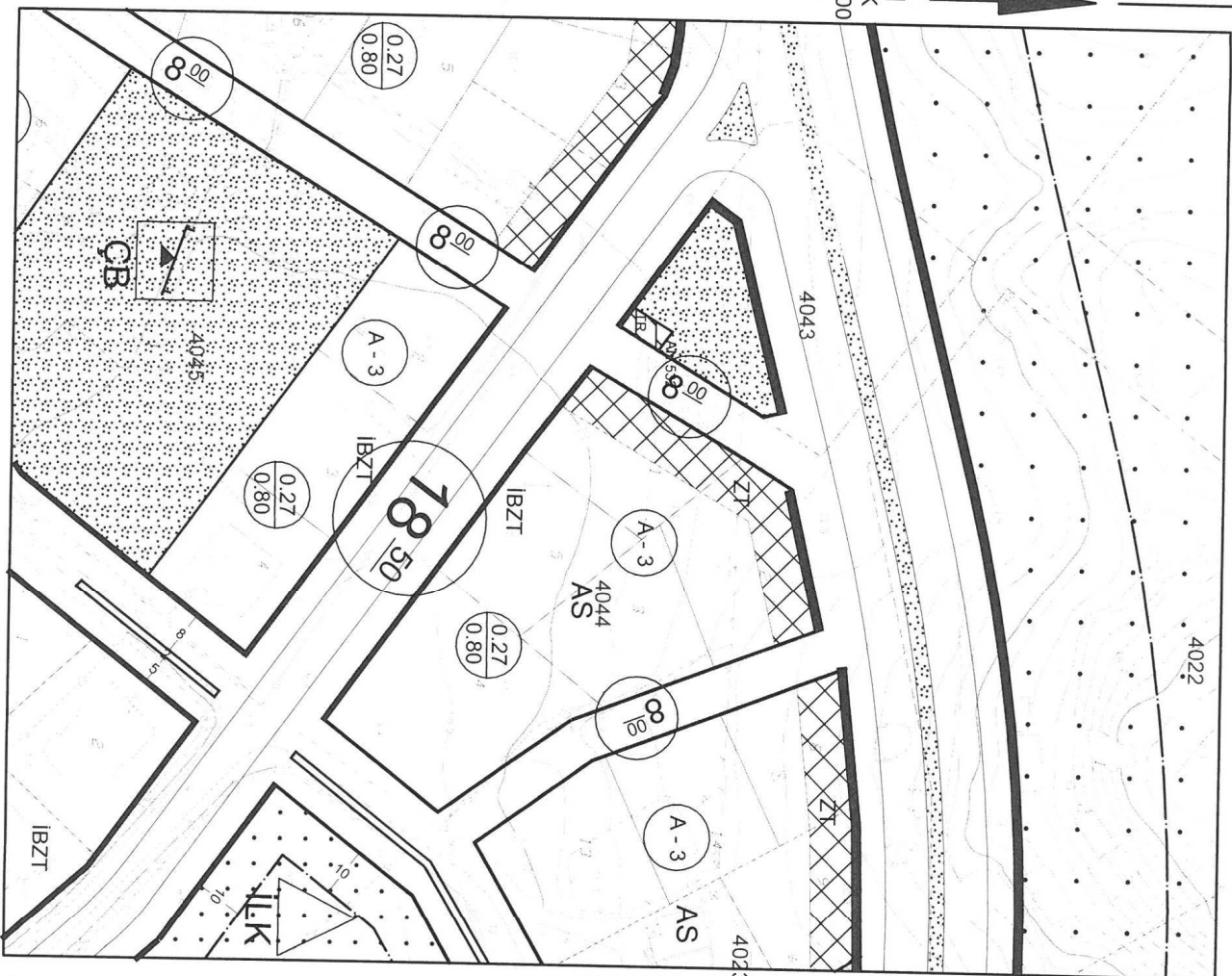

Buket DAGLI
Divan Kâtibi


Hacet KAVAK
Divan Kâtibi

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20J-4D PARSEL NO : 1
ADA NO : 4044 ALANI : 745 m²

MEVCUT PLAN

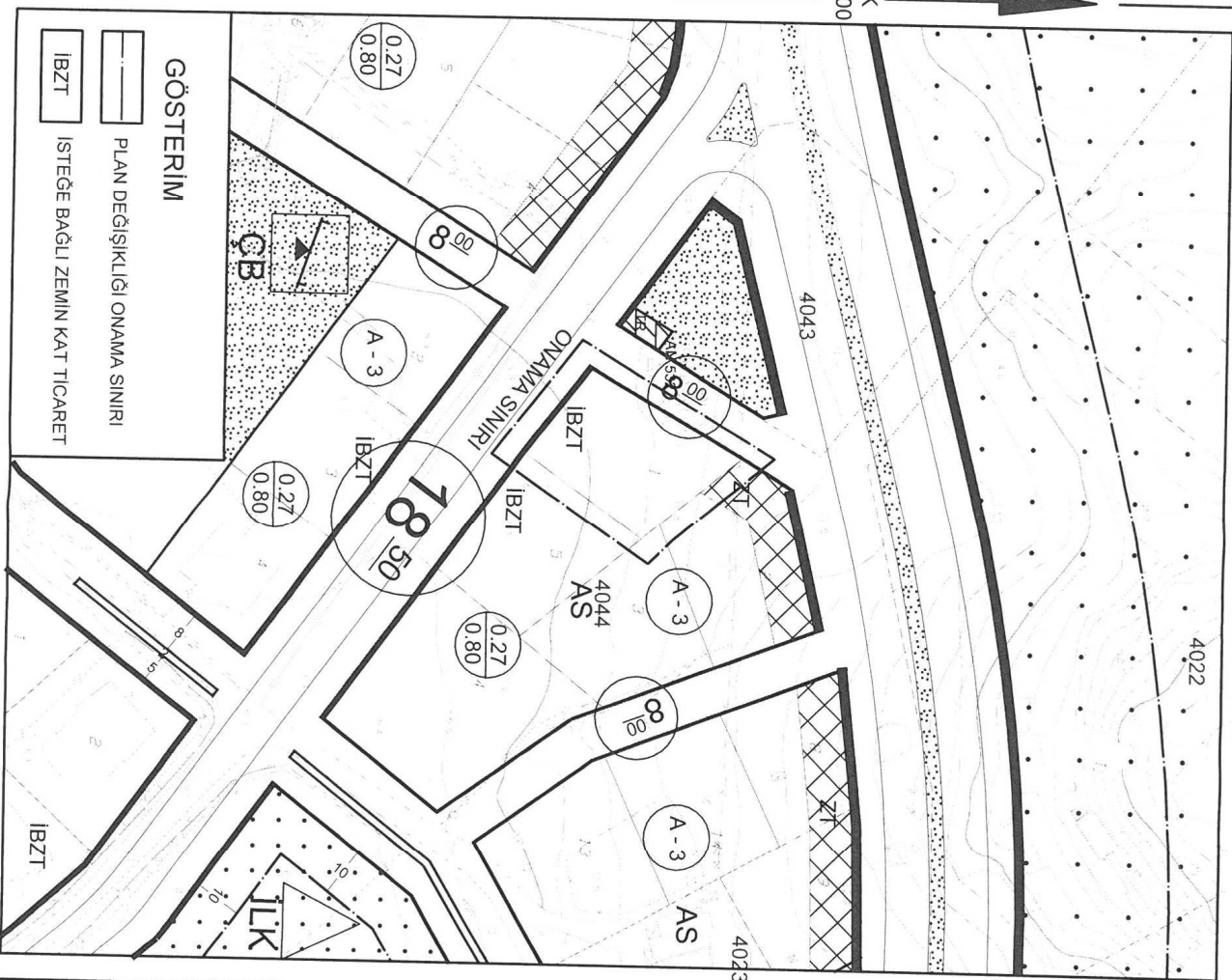


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 4044 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan ZT ve IBZT şeklindeki iki farklı gösterimin ayrıştırılması ve plan gösteriminin ilgili plan nolan ile uyumunun ve 18.50 metrelik yoldan cepheki parseller yönünden yapılaşma bütünlüğü sağlanması amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



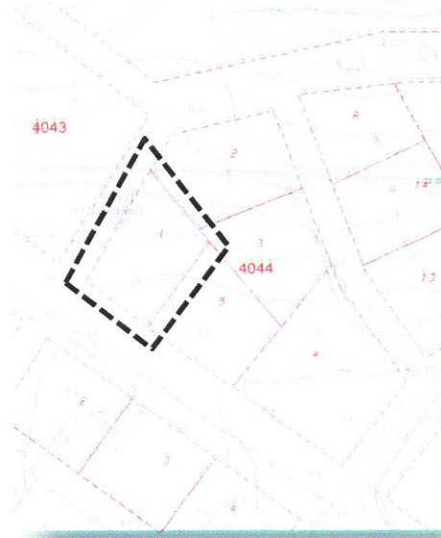
KONYAALTI BELEDİYESİ

4044 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu 4044 ada 1 nolu parsel 20J-4D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında, Pınarbaşı mahallesi 732 nolu sokağa cepheli konumdadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu 4044 ada 1 nolu parsel Akdeniz Üniversitesinin güneyinde 732 nolu sokağa cepheli konumdadır. Parselin güneybatı cephesinde yer alan 18.50 metrelik yol açılmış durumdadır. Parselin kuzeybatı cephesinde 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planında öngörülen 8 metrelik yaya yolu ve Akdeniz Üniversitesi Kampüsü güneyinden geçen 30 metrelik trafik yolu henüz açılmamış durumdadır. Parselin konumlu olduğu alt bölge konut alanı olarak belirlenmiştir. Bölgedeki yapılaşmanın ekseriyetle tamamlandığı, plan değişikliğine konu parselin ise boş durumda olduğu gözlenmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

4044 ada 1 nolu parselin mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Yolboyu Ticaret Alanları plan kararı doğrultusunda farklı genişlikte yol cephelerine sahip olması sebebi ile hem "Zorunlu Yolboyu Ticaret" hemde "İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET" alanı olarak getirilen farklı iki plan kararının, parselin batısındaki 18.50 metrelik yola cepheli olması sebebi ile "İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET" olarak düzeltilerek imar çapı alması ve yapılaşabilmesi amaçlanmaktadır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliğine konu parselin dahil olduğu 4044 ada ve bu adanın dahil olduğu alt bölge de " 1999 YILINDAN ÖNCE PLANLANMIŞ KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARINDA KALAN BÜTÜN MAHALLELERİ KAPSAYAN ZORUNLU YOLBOYU TİCARET, İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET VE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET ALANLARININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Belirlenen ilgili plan notu ve hükümlerine göre;

ZORUNLU YOL BOYU TİCARET ALANLARI (ZT)

30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli imar adalarında;

İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU ZEMİN KAT TİCARET ALANLARI (İBZT)

20 metre (hariç) altı yol kesitine cepheli imar adalarında;

Şeklindedir.

Yürürlükte bulunan söz konusu plan kararlarına göre 4044 ada kuzey cephesinden 30 metrelik ana artere cepheli alanlarda ilgili plan hükümlerine uygun olacak şekilde Zorunlu Ticaret (ZT) taraması ile tanımlanmıştır.

Diğer taraftan, adanın güney cephesi boyunca devamlılık arz eden 18.50 metrelik yola cepheli bölümde (yine aynı plan notu hükümlerine uygun olacak şekilde) İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alanı (İBZT) plan gösterimi tarama yapılmadan yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 4044 ada 1 nolu parselin köşe parsel niteliğindedir. Buna göre söz konusu parselin kuzeybatı cephesi ZT gösterimi ile ticari tarama ile, 18.50 metrelik yola cepheli bölümdeki tarama yapılmadan belirlenen İBZT plan kararları ile tanımlanmıştır. 4044 ada 1 nolu parselin köşe parsel olması sebebi ile ZT ve İBZAT plan kararlarının bir arada ve çakıştığı bir noktada olması ile, 1 nolu parsel üzerindeki çift gösterimin ayrıştırılması gerekmektedir.

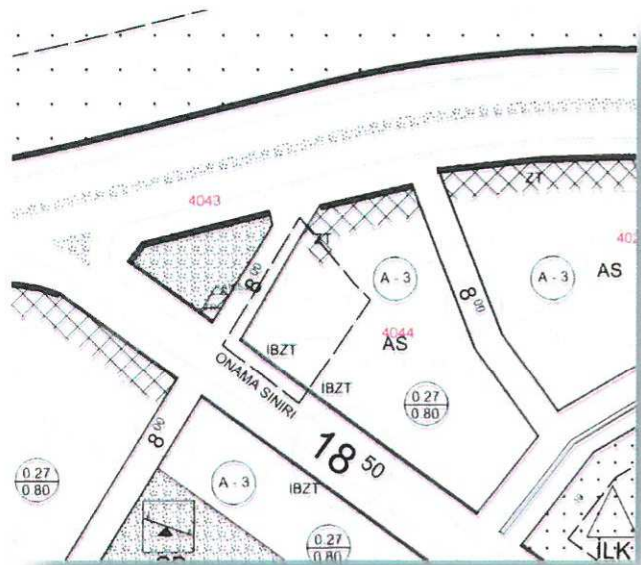
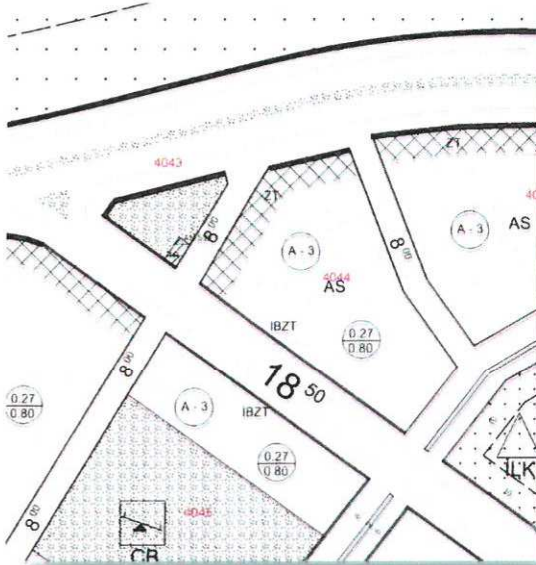
İlgili plan notlarına göre ZT taraması ile belirlenen gösterimin "30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli" olması gerekmektedir. Bu koşula göre; 4044 adanın 30 metrelik yola cepheli 2 nolu parsel verilecek ZT plan taraması ve gösterimin, 1 nolu parselin 8 metrelik yola cepheli olan kısmında da devam ettirilmiş olmaması ilgili plan notları ile örtüşmemektedir ve ilgili plan notları ile aykırılık göstermektedir.

Bu durumda; hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 4044 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan ZT ve İBZT şeklindeki iki farklı gösterimin ayrıştırılması ve plan gösteriminin ilgili plan notları ile uyumunun ve 18.50 metrelik yoldan cepheli parseller yönünden yapılaşma bütünlüğü sağlanması amacı ile; 1 nolu parselin kuzeybatı cephesindeki 8 metrelik yola cepheli olan bölümündeki (30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli koşuluna uyum sağlaması gereken) ZT plan taraması ve gösteriminin kaldırılmakta, 1 nolu parsel için (20 metre -hariç- altı yol kesitine cepheli koşuluna göre) İBZT plan notunun uygulanacak şekilde plan gösteriminin düzeltilmektedir.

Bu gösterim ve plan kararı ile 18.50 metrelik yola cepheli olan 4044 ada 1 nolu parselde yapılacak yapının, mevcut durumdaki yapıların yer aldığı 4044 ada 4 ve 5 parseller ile yapılaşma koşulları, özellikle cephe ve silüet yönünden uyumunun da sağlanacağı da görülmektedir.

Yukarıda açıklanan gerekçeler ile hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

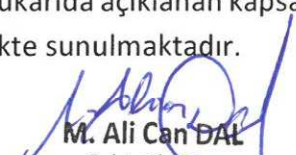
- Parsel üzerinde belirlenen yürürlükteki 1/1000 Ölçeli Uygulama İmar Planı kararı ile getirilen A-3 (Ayrık $\frac{0.27}{0.80}$ Nizam üç kat) ve gösterimi değiştirilmemekte ve 745 m² büyüklüğündeki parselde çevrede verilen inşaat alanı katsayısı ile uyumlu olacak şekilde ile tanımlanan yapılanma koşulları muhafaza edilmektedir.
- Parsel üzerinde yer alan ZT ve İBZT şeklindeki iki farklı gösterimin ayrıştırılması ve plan gösteriminin ilgili plan notları ile uyumunun sağlanması amacı ile;
 1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parselin kuzeybatı cephesinde 8 metrelik yaya yolu olması nedeni ile 30 metrelik yola cepheli olmadığı anlaşılmakta ve Zorunlu Yolboyu Ticaret Alanı (ZT) plan kararı kaldırılmaktadır.
 2. Parselin 18.50 metrelik yola cepheli olması sebebi ile İSTEĞE ZEMİN KAT TİCARET (İBZT) plan koşullarını uygulanması sağlamaktadır



Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP(Ölçeksiz)

Öneri 1/1000 Ölçekli UİP(Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Tic. No: 2B12913 Oda Sic. No: 5948


Y. Alper GOKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No: 0816 D. No: 1535