



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2017 tarihli toplantısında gündemin 157. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 07.09.2017 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 2 parselin Turizm Tesis Alanından Ticaret+Konut(TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 07.09.2017 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 2 parselin Turizm Tesis Alanından Ticaret+Konut(TİCK) Alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2016 tarih ve 575 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre 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 : Muhittin BÖCEK DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI DİVAN KATİBİ : Hacet KAVAK	DÖNEMİ	EYLÜL-07/09/2017	
	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	SAAT	14.00	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/28	
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 23/08/2017 tarih ve 2160 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 02 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	05	KARAR NO	88

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 07/09/2017 TARİH,
88 SAYILI KARARIDIR

İlgi :Turaçlar Yatırım İşletmeleri İnş.Tur.Paz.San. ve Tic.A.Ş. vekili Mehmet Ali Can Dal'ın 03.07.2017 gün ve 11565 evrak kayıt nolu dilekçesi,

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 02 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 06.07.2017 gün ve 78 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonu'nun 23.08.2017 gün ve 17 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim." İfadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 23/08/2017 tarih ve 2160 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	06.07.2017	Karar Tarihi	23.08.2017
Karar No	78	Karar No	17
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 02 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmiştir. İmar planı değişikliği ile E=0,80 Turizm Tesis Alanı olarak planlı parsel, Ticaret + Konut (TİCK) Karma Kullanım Alanına dönüştürülmektedir. Ayrıca, Konut TİA=15000 m² Ticaret TİA=1000 m² olarak yapı ve fonksiyon alanları yeniden düzenlenirken (20.000m²x0,80=16.000m²), "Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı parsel alanı dâhilinde karşılanacaktır", "Parselde belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine kat adedine bakılmaksızın uyulacaktır" plan notu ilavesi yapılmıştır.

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 " Yeni Karma Kullanım (Ticaret+Turizm+Konut) Alanları (Y)" olarak planlanmıştır. Bu imar planının plan notlarına göre; bu alanlarda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret (TİCK) karma kullanımının tercih edilmesi halinde konut kullanımı sebebiyle bölgeye gelecek nüfusun ihtiyacı olan yeşil alanın ayrılması gerekmektedir. Yine

UAB

A

M

Mustafa GÜRBÜZ
Başkan Yardımcısı

ASLI GİBİDİR

(Y) ile tanımlı alanlarda; “bölgeye gelecek yerleşik nüfusun ihtiyacına yönelik ayrılması gereken sosyal donatı alanlarının büyüklüğü ve konumu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenecektir. Kamuya bedelsiz terk edilecek donatı alanlarının toplumun her kesiminin kolaylıkla ulaşabileceği, kamuya açık ve Konyaaltı Sahil Bandı kullanımları ile bütünleşecek nitelikte konumlandırılması esastır” şeklinde belirtilmektedir.

Buna göre;

- Talep edilen plan değişikliği ile bölgeye gelecek nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan miktarının hesaplanarak ayrıldığı,
- Konut ve Ticaret için alan kullanımlarının TİA verilmek suretiyle ayrıştırılarak tanımlandığı,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile kamuya bedelsiz terk edilecek donatı alanları için öngörülen niteliksel(konum ve fonksiyon) ve niceliksel (m²) koşullara uyulduğu,
(Konut için öngörülen inşaat alanı= 15000 m²
Kişi başına ortalama inşaat alanı= 30 m²
15000/30=500 kişi bölgeye gelecek toplam yerleşik nüfus
Kişi başına yeşil alan ihtiyacı=10 m²
500x10 =5000 m² yeşil alan imar planı önerisinde ayrılmıştır)
- Parsel alanı dâhilinde terk edilecek yeşil alanın mevcut ağaç dokusunun korunması ve kent meydanı açık alan düzenlemeleri ile de bütünlük sağlaması amacıyla önerildiği şekliyle parselin kuzeyinden ayrılmasının uygun olduğu,
- Konyaaltı Sahil Bandı Konut-Turizm-Ticaret Karma Kullanım Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine (13.05.2016 gün ve 575 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan) uygun olduğu,
- “Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı kendi parsel alanı dâhilinde karşılanacaktır” plan notunun konut alanlarının da otopark ihtiyacının dâhil edilecek şekilde “Otopark ihtiyacının tamamı kendi parsel alanı dâhilinde karşılanacaktır” olarak değiştirilmesi gerektiği,
- “Parselde belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine kat adedine bakılmaksızın uyulacaktır” plan notunun parselde yapılacak yapının yüksekliği ne olursa olsun başka hiçbir kısıtla bakılmaksızın çekme mesafelerine kadar yaklaşabilmesine olanak tanıyacağından, bu plan notu ile parselde yapılacak yapının ilgili yönetmeliklerin yapı ve yol arasında kurguladığı ilişkiyi ve oranı bozacağı gerekçesi ile uygun olmayacağı ve kaldırılması gerektiği, değerlendirilmektedir.

Talep edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Komisyonumuzca değerlendirilmiş; “Parselde belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine kat adedine bakılmaksızın uyulacaktır” plan notunun kaldırılması ve “Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı kendi parsel alanı dâhilinde karşılanacaktır” plan notunun “Otopark ihtiyacının tamamı kendi parsel alanı dâhilinde karşılanacaktır” olarak değiştirilmesi kaydıyla uygun olduğu görüşüne varılarak Meclisin takdirine sunulmuştur.” İfadelî; Komisyon Başkanı Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkanı V. Ömer Faruk DALBUDAK (imzalı), Sözcü Ömer ÖZGÜR (katılmadı), Üye Halil Tolga AYVAZOĞLU (imzalı), Üye Osman Ali ECİŞ (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

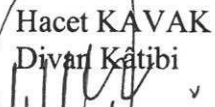
Başkan; konuyu müzakereye açtı. Yapılan müzakereler sonunda oylamaya geçilmiştir.

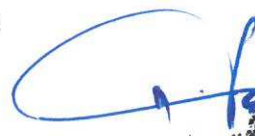
Yapılan oylama sonucunda;

Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 02 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.


Muhittin BÖCEK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

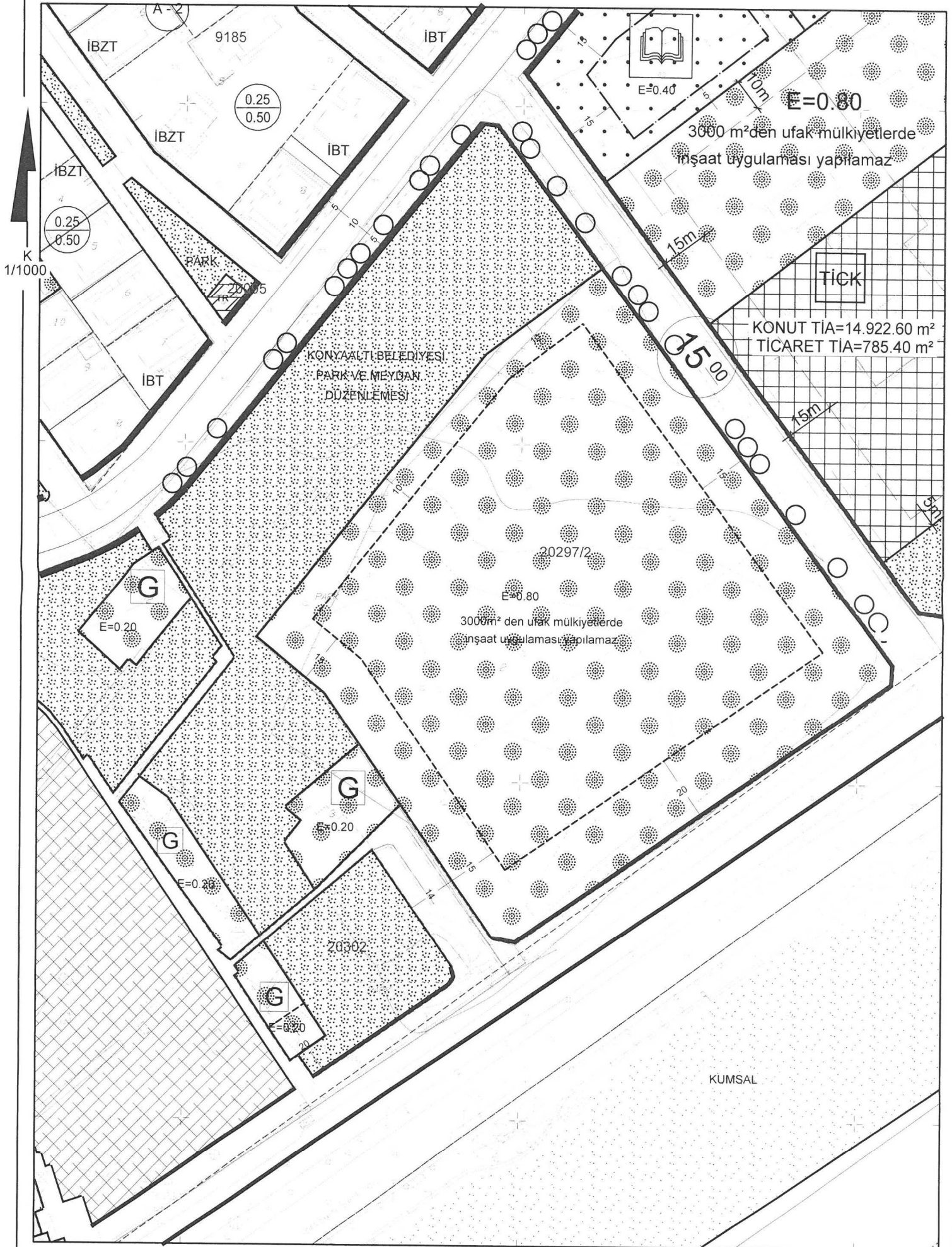

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi


Hacet KAVAK
Divan Kâtibi


Mustafa GÜRBÜZ
Başkan Yardımcısı

ASLI GİBİDİR

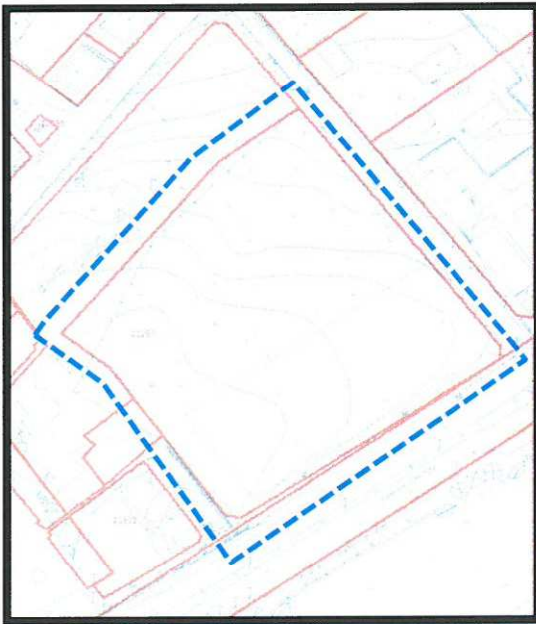
MEVCUT PLAN



-- Otopark ihtiyacının tamamı kendi parsel alanı dahilinde karşılanacaktır.

KONYAALTI BELEDİYESİ**20297 ADA 2 PARSELİN****KARMA KULLANIM TİCK (TİCARET + KONUT) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN****1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ****1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Altinkum Mahallesi sınırları dahilinde 19İ-3C nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Konyaaltı sahil bandına cepheli, Konyaaltı Kent Meydanının bitişiğinde ve Konyaaltı Belediyesi'nin batısında konumlanmaktadır.

**Uydu Fotoğrafı****Halihazır ve Kadastral durum**

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile öngörülen “KARMA KULLANIM” plan kararı doğrultusunda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği hükümlerine uygun olacak, parselin yapılanma koşulları ve çekme mesafeleri değiştirilmeden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “TİCK (Ticaret+Konut)” Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

20297 ada 2 parselin dahil olduğu alt bölgede, sahil bandı gerisindeki konut alanlarında yapılaşmanın ekseriyetle tamamlandığı gözlenmektedir. Halihazır durumda 20297 ada 2 nolu parsel boş durumdadır. Parselin batısında Konyaaltı Kent Meydanı bulunmaktadır.

4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 20297 ada 2 nolu parseldeki (20.000 m²) plan değişikliğinin dayanağı plan ve hükümler;

a. KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.05.2016 tarih 575 sayılı kararı ile onaylanana 1/5000 ölçekli nazım imar revizyonu plan hükümleri;

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında karma kullanım olarak belirlenen Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) fonksiyonlarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ayrıştırılması esastır. Bu alanlarda Ticaret, Turizm, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılmadan imar çapı ve ruhsat verilemez.
2. Bu alanlarda tercih edilen fonksiyona ve parsel alanına bakılmaksızın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öngörülen ve plan üzerinde belirlenen İnşaat Alanı Katsayısı (Emsal) artırılamaz. Ancak; Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parsele verilebilir.
3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında TİCTK olarak belirlenen alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret ve Turizm fonksiyonları tek başına kullanılabileceği gibi, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları bir arada olacak şekilde de kullanılabilir. Konut fonksiyonu tek başına kullanılamaz.
4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret karma kullanımına yer verilmesi halinde bu fonksiyonlara ilişkin kullanım oranının belirlenmesi gereklidir. Konut+Ticaret

kullanımında ticaret kullanımı %5'den daha az olamaz ve konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabilir.

5. Yeni Karma Kullanım (Ticaret+Turizm+Konut) Alanları (Y);

Mevcut ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre Turizm Tesis Alanı olarak tanımlı alanlar planda (Y) ile gösterilmiştir. Bu alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret karma kullanımının tercih edilmesi halinde aşağıdaki formüle göre yeşil alan ayrılması zorunludur. Aynı parsel üzerinde (M) ve (Y) gösteriminin her ikisinin de yer alması durumunda Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı sadece (Y) gösterimi ile tanımlı alan üzerinden yapılır.

	Konut Hesabına Konu Toplam İnşaat Alanı (TİA)	= X m ²
*	Kişi Başına Ortalama İnşaat Alanı	= 30 m ² /kişi
	Parseldeki Toplam Nüfus	= X/30 = Y kişi
**	Kişi başına yeşil alan ihtiyacı	= 10m ²
	Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı	= Yx10 m ²

Bu formüle göre; Konut hesabına konu her 1m² inşaat alanı için 0,333 m² yeşil alan ayrılacaktır.

- * Ülkemizdeki hane sayısı 19 481 678, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8'dir TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2013 verilerine göre) 3.3 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 30 m²/kişi olarak kabul edilmiştir.

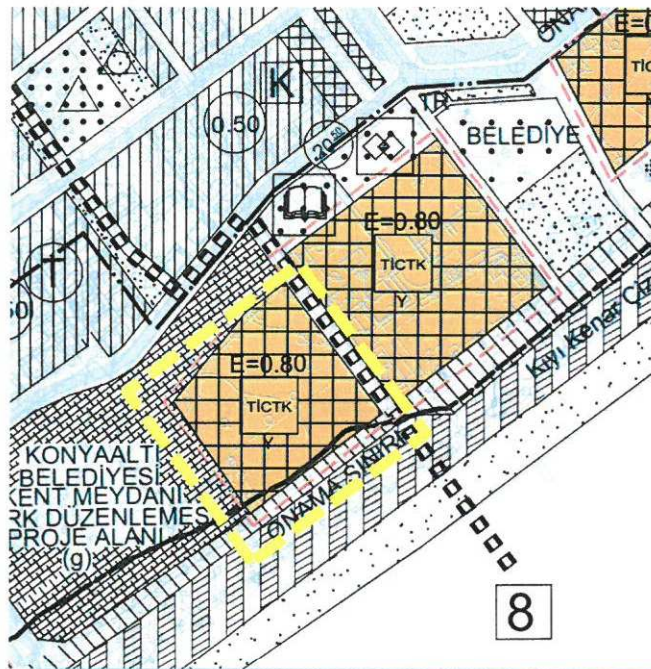
** Mekansal Planlama Yönetmeliği, Ek-2 Tablo, Farklı Nüfus Gruplarında asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, Açık ve Yeşil Alanlar 10m²/kişi olarak belirlenmiştir.

6. (Y) ile tanımlı alanlarda bölgeye gelecek yerleşik nüfusun ihtiyacına yönelik ayrılması gereken sosyal donatı alanlarının büyüklüğü ve konumu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir. Kamuya bedelsiz olarak terk edilecek donatı alanlarının toplumun her kesiminin kolaylıkla ulaşabileceği, kamuya açık ve Konyaaltı Sahil bandı kullanımları ile bütünleşecek nitelikte konumlandırılması esastır.

7. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenen sosyal donatı alanları kamuya bedelsiz olarak terk edilmeden imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez.
8. Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.
9. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen çekme mesafeleri zorunlu haller dışından değiştirilemez. Zorunlu hallerde deniz tarafında 20 m'nin, ana yollar boyunca uzanan diğer cephelerde (bodrum katlar da dahil olmak üzere) 10 m'nin altına inilemez.
10. Bu planın ve plan notlarının yürürlüğe girmesi ile bölgeye ilişkin daha önce onaylanan "Konyaaltı Sahil Bandı Turizm ve İl. Konut Alanları Plan Değişikliği ve Plan Notları" yürürlükten kalkar.
11. Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

şeklindedir.

Söz konusu 20297 ada 2 nolu parsel "KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU" kapsamında "Y (Yeni Karma Kullanım (Ticaret+Turizm+Konut) Alanları" gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde $E=0.80$ koşulu ile tanımlanmıştır. T gösterimi ile tanımlanan alanlar revizyon plan öncesinde turizm tesisi alanı olarak tanımlı alanları kapsamaktadır.



Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.05.2016 Tarihinde Onaylanan Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

b. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ ⁽¹⁾ (Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer)

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 14 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

3. Alan kullanımları

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

a. MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ (14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi gazete)

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı ilkeleri

(10) 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. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

şeklindedir.

Yine aynı yönetmeliğin diğer bir maddesinde

Uygulama imar planı

MADDE 24 – (9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.
denilmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar ile belirlenen Konyaaltı sahil bandı için tanımlanan Konut, Turizm Ticaret Karma Kullanım kararı yeni yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği yönünden de dayanağının olduğu görülmektedir.

Yukarıda detayları ile verilen açıklamalara göre 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 yansıtılmış, söz konusu Nazım İmar Planı ve Plan Notları değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 13.05.2016 tarihli meclis toplantısında uygun görülerek yürürlüğe girmiştir.

Diğer taraftan; üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planlarında “Konut, Turizm, Ticaret Karma Kullanım Alanı” olarak belirlenen 20297 ada 2 parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre “Turizm Tesis Alanı” olarak yer almaktadır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile, Ticaret+Konut Kullanımı tercih edilen 20297 ada 2 nolu parselde KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI’nda yer alan aşağıdaki hüküm uyarınca işlem yapılması gerekmektedir.

Buna göre söz konusu plan notlarında;

“....(Y) ile tanımlı alanlarda bölgeye gelecek yerleşik nüfusun ihtiyacına yönelik ayrılması gereken sosyal donatı alanlarının büyüklüğü ve konumu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile belirlenecektir. Kamuya bedelsiz olarak terk edilecek donatı alanlarının toplumun her kesiminin kolaylıkla ulaşabileceği, kamuya açık ve Konyaaltı Sahil bandı kullanımları ile bütünleşecek nitelikte konumlandırılması esastır...”

İbareleri yer almaktadır.

Anılan plan notu gereği ; 20297 ada 2 nolu parselde karma kullanım kapsamında öncelikli olarak Ticaret ve Konut kullanım miktarlarının belirlenmesi devamında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre konut kullanımının gerektirdiği sosyal altyapı alanının ayrılması gerekmektedir. Park Alanı olarak ayrılacak olan bu donatı alanın plan notlarında yer alan hesaba göre şu şekildedir.

20297 ada 2 Parsel Alanı	= 20.000 m ²
Parsel genelinde tanımlı İnşaat Alanı Katsayısı	= 0,80
Parselde kullanılacak TİA (20.000 x 0.80)	= 16.000 m²

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret+Konut karma kullanımında aşağıdaki hesaba göre yeşil alan ayrılması zorunludur. Ayrılacak bu yeşil alan kamu kullanımına açık, herkesin serbestçe yararlanabileceği nitelikte ve belediyeye bedelsiz terk edilecek şekilde planlanacaktır.

Planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümlerinde "...tek başına konut olarak kullanılmamak..." koşulu yer aldığından alan dahilinde Karma Kullanım kararı Konut+Ticaret fonksiyonu tercih edilmektedir. Bu tercihe göre yapılacak hesaplama temel prensip, parsel genelindeki Ticaret ve konut kullanım oranlarının belirlenmesidir.

Bu açıklamaların devamında, alan genelinde Ticaret Alanı %6,25 ve Konut kullanım oranı %93,75 olacak şekilde kullanım amaçları belirlendiğinden, konut alanının ihtiyacı olan donatı alanı hesabı da şu şekildedir.

Turizm Alanından TİCK kullanımına dönüşecek TİA	= 16.000 m ²
Turizm Alanından TİCK kullanımında TİCARET'e dönüşecek oran	= %6,25
Turizm Alanından TİCK kullanımında TİCARET'e dönüşecek TİA (16.000x0.125)	= 1.000 m ²
Turizm Alanından TİCK kullanımında KONUT'a dönüşecek oran	= %93,75
Turizm Alanından TİCK kullanımında KONUT'a dönüşecek TİA (16.000x0.875)	= 15.000 m ²

Konut hesabına konu Toplam İnşaat Alanı (TİA)	= 15.000 m ²
*Kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı	= 30 m ² /kişi
Parseldeki TİA'nında iskan edilecek nüfus	= 15.000/30=500 kişi
**Kişi başına yeşil alan ihtiyacı	= 10m ²
Ayrılması gerekli yeşil alan miktarı	= 5000 m ²
Net parsel alanı üzerinden ek zayıt oranı (5000/20000)	= %25
Kalan İmarlı Parsel Alanı (20000-5000)	=15.000 m ²

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA YANSITILACAK
ALAN KULLANIMLARI MİKTARLARI/TOPLAM İNŞAAT ALANLARI (TİA)**

KONUT TİA	= 15.000 m ²
TİCARET TİA	= 1.000 m ²
KARMA KULLANIM TİCARET + KONUT TİA	= 16.000 m²

**Ülkemizdeki hane sayısı 19 481 678, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8'dir TÜİK Antalya demografik verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü ise (2013 verilerine göre) 3.3 kişi olarak kayıtlara geçtiğinden buna bağlı olarak kişi başına ortalama inşaat alanı kullanımı 30 m²/kişi olarak kabul edilmiştir.*

***Mekansal Planlama Yönetmeliği, Ek-2 Tablo, Farklı Nüfus Gruplarında asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosu, Açık ve Yeşil Alanlar 10m²/kişi olarak belirlenmiştir.*

Özet olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu 20297 ada 4 nolu parselin 20000 m² olan alanından 5000 m² kamuya yeşil alan terki yapılacak, kalan 15.000m² imar parseli üzerinde KONUT TİA=15.000 m² ve TİCARET=1.000 m² olacak şekilde ve toplamda 20.000 m² büyüklüğündeki parselin toplam inşaat alanını aşmayacak şekilde (16.000m²) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli gösterim ve plan kararları yansıtılmıştır.

Detayları ile açıklanan bu hesaplamalar neticesinde plan değişikliği kapsamında ortaya çıkan ek nüfus nispetinde gerekli olan 5000 m² büyüklüğündeki sosyal ve teknik altyapı alanı Aktif Yeşil Alan olarak ayrılmasının daha uygun olacağı öngörülmüştür. Bu alanın da 20297 ada 2 nolu parselin Kuzeyinde Konyaaltı Kent Meydanı ile bütünleşecek nitelikte ayrılacak ve söz konusu aktif yeşil alanların parsel maliklerinin rızası ile kamu terki sağlanmadan inşaat ruhsatı verilemeyecektir.

Plan değişikliğine konu 20297 ada 2 nolu parselin kamuya terk edilecek yeşil alan haricinde kalan parselinin doğudaki 10 metrelik, güneydeki 20 metrelik yoldan cephe alabileceği görülmektedir.

1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planında teklifinde yeşil alan olarak terk edilen 5000 m² alan, Konyaaltı Kent Meydanı ile bütünleşecek nitelikte ve özellikle mevcut durumda ağaç dokusunun yoğun olduğu kuzey kısım seçilmiştir. Bu sayede mevcut yeşil alan dokusu kent meydanı ile bütünleşecek şekilde bütünlüğü ve devamlılığını sağlamış olacaktır. Söz konusu yeşil alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin onaylanması ile terk işlemi yapılarak kamu eline geçmesi sağlanacaktır.



Yukarıda yapılan açıklamalara göre verilen plan kararları özetle şu şekildedir;

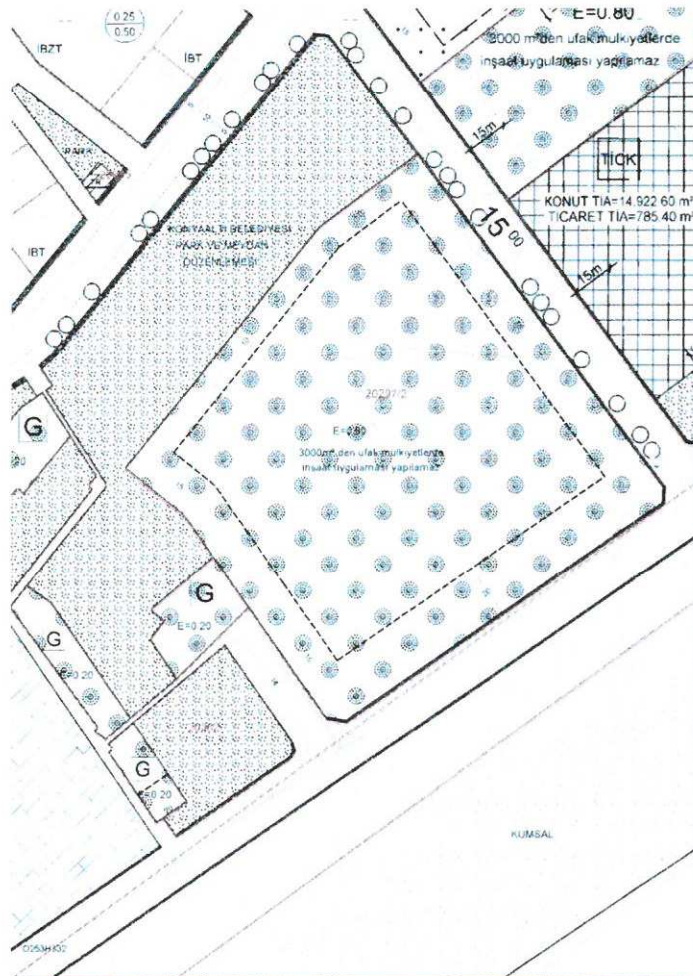
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen “KARMA KULLANIM”a uygun olacak şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 20297 ada 2 nolu parsel TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde $E=0.80$ koşulu ile tanımlanmaktadır. Plan değişikliği kapsamında getirilen hükümler yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği’nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.
- Verilen $E=0.80$ koşulu 20.000m^2 büyüklüğündeki 20297 ada 2 nolu parselin yeşil alan terki öncesindeki tapu alanından hesaplanacaktır.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı notlarında belirtilen kapsama ek olarak Planlı alanlar tip imar yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde öngörülen konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden yukarıda detayları ile yapılan hesaba göre toplamda 5000m^2 olarak ayrılan yeşil alan 20297 ada 2 nolu parselin kuzeyinde, mevcut durumda ağaç dokusunu yoğun olduğu ve Konyaaltı Kent Meydanı ile bütünleşecek bir alan yaratılmıştır.
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilen 5000m^2 alana sahip Park alanı plan değişikliğinin onaylanması akabinde kamuya terk edilecektir. Yeşil alan terkleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemeyecektir.
- 20.000m^2 olan 20297 ada 2 nolu parselin bu alan büyüklüğü üzerinden yapılan hesaplama göre yeşil alan terkleri yapıldıktan sonra kalan parsel alanında Ticaret ve Konut kullanımları da ayrı ayrı ve TİA olarak belirtilmiştir. Söz konusu belirtilen inşaat alanı terk edilmeden önceki brüt alan üzerinden eski toplam inşaat alanı olan 16.000m^2 ’yi sağlayacak şekilde KONUT TİA= 15.000m^2 ve TİCARET= 1.000m^2 olarak belirtilmiştir.
- Plan değişikliği ile 20297 ada 2 nolu parselde park alanı haricinde kalan yeni imar parselinde, yürürlükteki imar planı ile belirlenen çekme mesafeleri; kuzey cepheden 10 metre, doğu ve batı cephelerden 15’er metre, güneyden 20 metre olarak korunmuş ve devamlılığı sağlanacak şekilde tanımlanmıştır.
- Parselin kuzey sınırından yapılacak çekme mesafesi ise öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde tanımlanmıştır. Belirlenen bu çekme mesafesine göre parselde “arka bahçe mesafesi aranmayacak” ve kat adedine bakılmaksızın 10 metrelik çekme mesafesi uygulanacaktır. Parselde Konyaaltı Kent Meydanı ile bütünleşen ve aktif yeşil alan büyüklüğünü parselden yapılan terk ile 5000m^2 büyümesini sağlayan kuzeydeki yeşil alan

sonrasında kalan alanda aynı yapılaşma haklarının tesis edilebilmesi amacı ile “parselde arka bahçe mesafesi aranmayacaktır”. Tanımlanan bu çekme mesafeleri park alanlarına terk edilen alanlar sonrasında ortaya çıkan yeni parsel sınırlarından tanımlanan çekme mesafeleri ile mimari yönden uygun bir vaziyet planı ve bahçe kullanımına imkan tanınmaktadır.

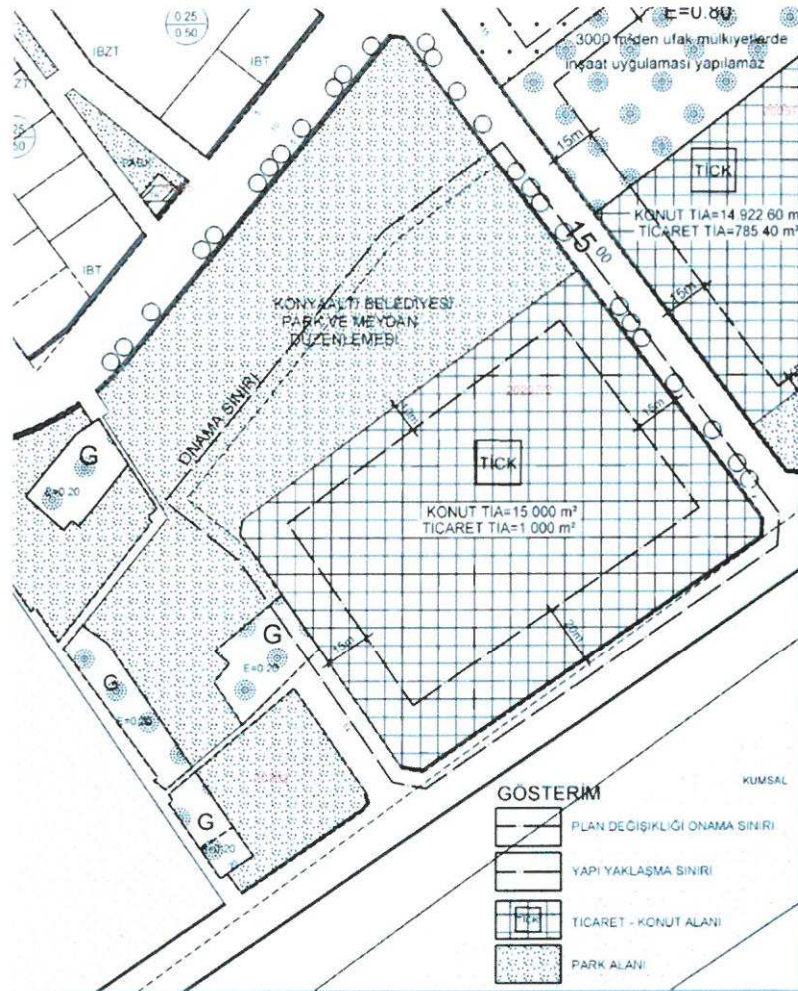
- Plan değişikliği kapsamında getirilen hükümler yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği’nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.

PLAN NOTU

- Otopark ihtiyacının tamamı kendi parsel alanı dahilinde karşılanacaktır.



Mevcut 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948

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

TMMOB Şehir Plancıları Odası		KAYDEDİLMİŞTİR
 ZNNOB85H	MD Tarihi: 25.05.2017 Proje Kayıt No: 07-2017-2219 Üye: MEHMET ALİ CAN DAL (5948)	
Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plançının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.		