



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.03.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHISLAR
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2017 tarihli toplantısında gündemin 113. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.02.2017 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 8 parselin turizm+2.konut alanından ticaret-konut alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin 1057,85 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.02.2017 tarih ve 18 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 8 parselin turizm+2.konut alanından ticaret-konut alanına (TICK) dönüştürülmesine ilişkin 1057,85 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2016 gün 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.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI: Av. Cansel TUNCER DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI DİVAN KATİBİ : Hacet KAVAK	DÖNEMİ	ŞUBAT/2017	
	TARİHİ	02/02/2017	
	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/26	
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/01/2017 tarih ve 163 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 08 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	05	KARAR NO	18

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 02/02/2017 TARİH,
18 SAYILI KARARIDIR

“Başkanlık Makamına;

İlgi :Kerim ABAY, İsmet ABAY, Ramazan ABAY, Süleyman ABAY, Bayram ABAY ve Mustafa ABAY’ın 29.12.2016 gün ve 20237 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 08 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 05.01.2017 gün ve 11 sayılı Konyaalti Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup İmar Komisyonunun 19.01.2017 gün ve 03 sayılı raporu yazımız ekindedir.

Konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” ifadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/01/2017 tarih ve 163 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	05.01.2017	Karar Tarihi	19.01.2017
Karar No	11	Karar No	03
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 08 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 08 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmiştir. Değişiklik ile Turizm + II. Konut Tercihli Kullanım Alanı olarak planlı parsel Ticaret + Konut (TICK) Karma Kullanım Alanına dönüştürülmektedir.

Konuya ilişkin 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 Alanında (M)” kalmaktadır. Bu alanlar; “plan geçmişi itibarı ile KONUT kullanımının bulunduğu ve devam ettirileceği alanlar olarak belirlenmiştir ve bir önceki plan kararı ile konut kullanım imkanı var olduğundan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ayrılması gerekmemektedir.”

Bu kapsamda; parselde önerilen Ticaret + Konut (TİCK) fonksiyonunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları ile uyumlu olduğu, parselde mevcut kat adedi, inşaat alanı ve çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik öngörmediği dikkate alınarak talep edilen plan değişikliği Komisyonumuzca değerlendirilerek uygun bulunmuş olup, Meclisin takdirine sunulmuştur. İfadedi; 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.

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

Yapılan oylama sonucunda;

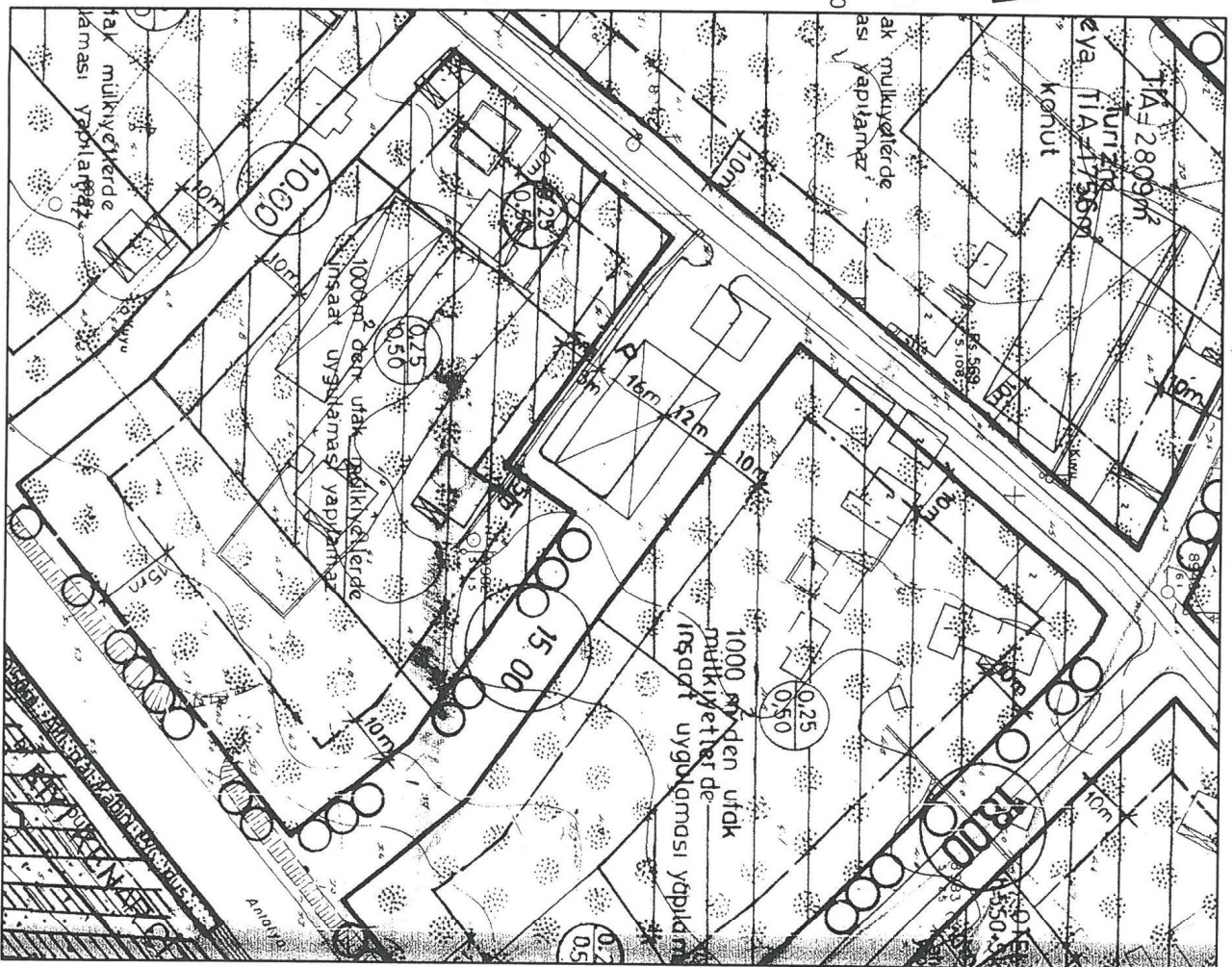
Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 08 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.


Av. Cansel TUNCER
Belediye Başkan V.
Meclis Başkanı

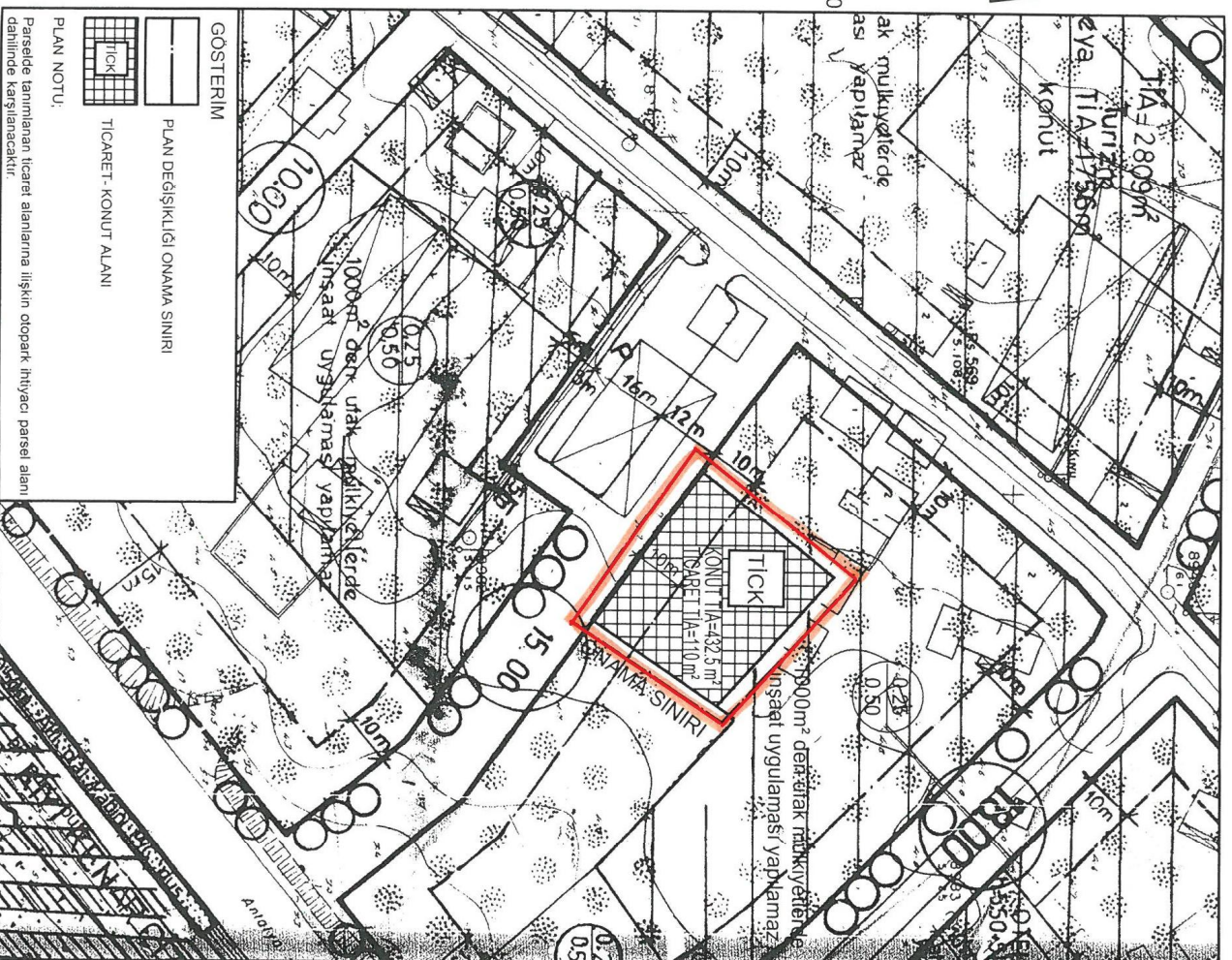

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi


Hacet KAVAK
Divan Kâtibi

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



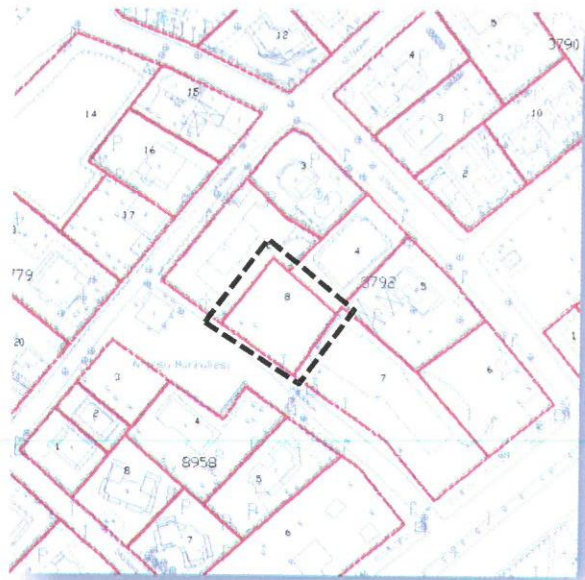
KONYAALTI BELEDİYESİ
3792 ADA 8 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine Alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi sınırları dahilinde 19J-4A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Akdeniz Bulvarının kuzeyinde ve 546 nolu sokağa cepheli konumdadır.



Uydu Fotoğrafi



Hali hazır 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

Söz konusu parsel Konyaaltı İlçesi sınırları içerisinde sahil boyunca uzanan Akdeniz Caddesi'ne cepheli konumda yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu 3792 nolu ada içerisinde 6, 7 ve 8 nolu parseller haricindeki diğer parsellerde yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Parselin konumlu olduğu bölgede sahil bandı boyunca turizm tesisi alanı ve ticaret alanları, kuzey cephesinde

konumlu Belediye Caddesi boyunca ise konut alanları ve konut alanlarının zemin katlarında ticaret alanları yer almaktadır. Bölgede yapılaşma henüz tamamlanmamış durumdadır.

4.PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 3792 ada 8 nolu parseldeki plan değişikliğinin dayanağı plan ve yönetmelik hükümleri aşağıdadır.

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;

- 1/5000 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.
- 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 parsel verilebilir.
- 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.
- 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.

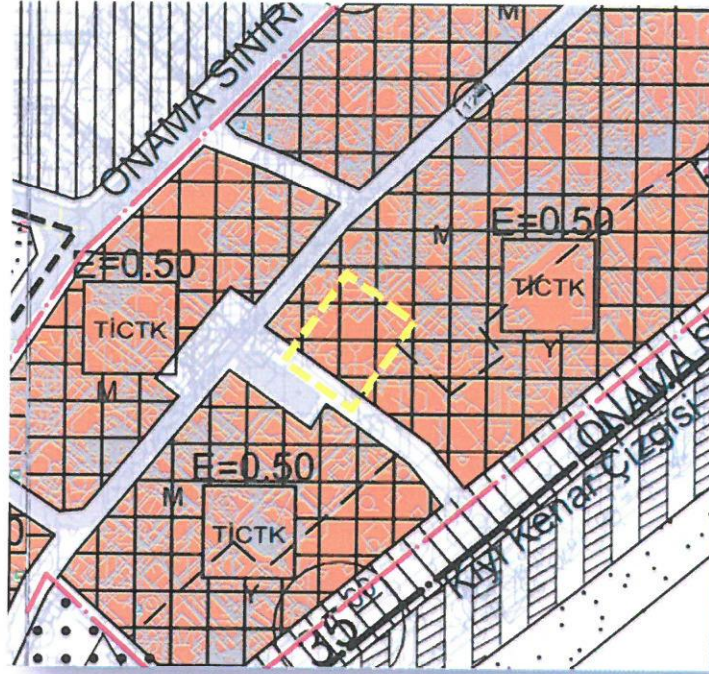
Mevcut Tercihli (Turizm/Konut) Kullanım Alanları (M);

- Mevcut ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre Turizm/Konut tercihli kullanım alanında kalan ve konut kullanım hakkı var olan alanlar (M) gösterimi ile tanımlanmış ve fonksiyon ayırım çizgisi ile ayrılmıştır. Bu alanlar plan geçmişi itibarı ile KONUT kullanımının bulunduğu ve devam ettirilebileceği alanlar olarak belirlenmiştir ve bir önceki plan kararı ile konut kullanım imkanı var olduğundan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ayrılması gerekmemektedir.
- Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.
- 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.

- 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.
- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

şeklindedir.

Söz konusu 3792 ada 8 nolu parsel "KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU" kapsamında "M (Mevcut Tercihli (Turizm/Konut) Kullanım Alanları" gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde $E=0.50$ koşulu ile tanımlanmıştır.



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 veya hutta 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.

c. 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; 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 tarih ve 575 sayılı karar numarası ile uygun görülerek yürürlüğe girmiştir.

Üst ölçekli planda "Konyaaltı Konut, Turizm, Ticaret Karma Kullanım Alanı" olarak belirlenen alandaki 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre 3792 ada 8 parsel "Turizm ve II. Konut Yerleşme Alanları (Konut/Turizm Tercihli Kullanım Alanı)" olduğu görülmektedir. Bu kapsamda 3792 ada 8 nolu parselde plan değişikliği ile öngörülen Konut Alanı kullanılması halinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının yönünden konu irdelendiğinde; yürürlükteki gerek 1/5000 Ölçekli Nazım, gerekse de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda 3792 ada 8 nolu parselin konut kullanım hakkı bulunduğu görülmektedir. Mevcut konut kullanım hakkının olması sebebi ile herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanına yönelik terk yapması gerekmemektedir.

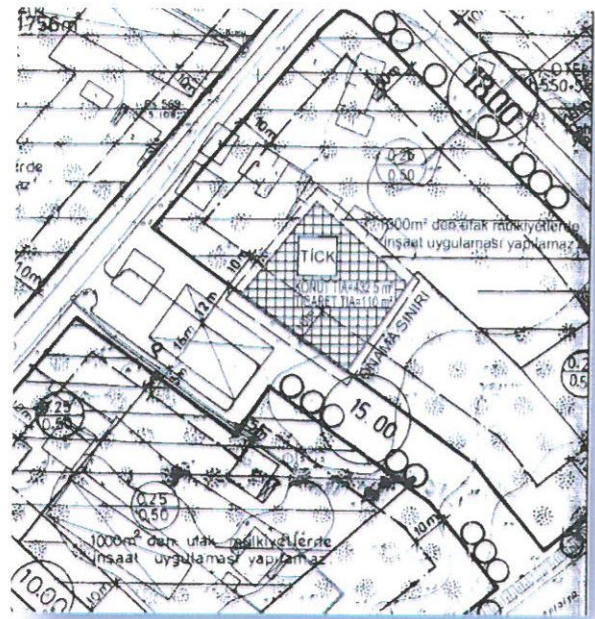
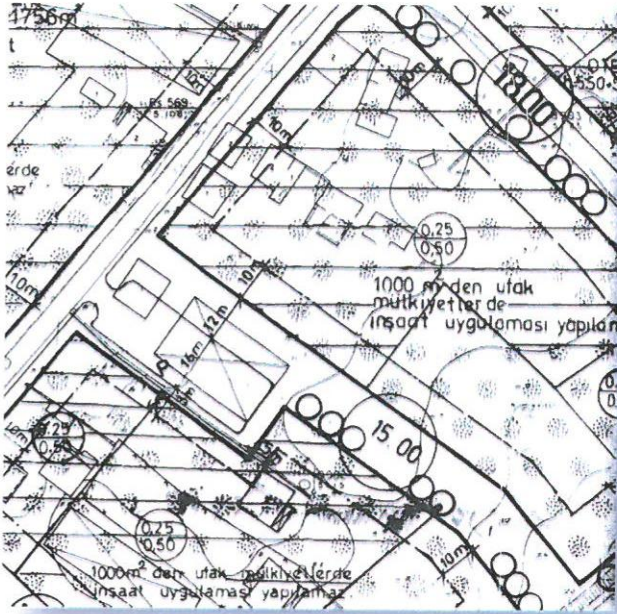
Ancak Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinde Karma Kullanım Alanları tanımında "...tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla..." ibaresi yer almaktadır. Buna göre; hazırlanan plan değişikliği ile parsel ölçeğinde halihazırda var olan konut kullanım hakkının devamlılığı sağlanırken ilgili yönetmelik hükümlerinde yer alan "...tek başına konut olarak kullanılmama..." şartı yerine getirilecek şekilde Ticaret fonksiyonu eklenmektedir.

Belirtilen sebeplerle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen "KARMA KULLANIM" kararı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde tanımlanmaktadır.

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 3792 ada 8 nolu parsel TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde $E=0.50$ koşulu ile tanımlanmaktadır.
- Plan değişikliği kapsamında getirilen hükümler yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği'nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.
- 3792 ada 8 nolu parsel üzerindeki inşaat alanı kullanımı $1085m^2$ büyüklüğündeki parsel üzerinde $E=0.50$ koşulu ile $TİA (1085 \times 0.50) = 542.5 m^2$ olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut karma kullanım ilişkin fonksiyonlar paylaştırılırken yukarıda verilen inşaat alanı aşılmayacak şekilde Konut $TİA=432,5m^2$ ve Ticaret $TİA=110 m^2$ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlara göre parsel ölçeğinde Konut kullanım oranı %80, Ticaret Alanı kullanım oranı ise %20 olmaktadır.
- 3792 ada 8 nolu parselin yürürlükteki imar planında göre batısındaki 10m'lik çekme mesafesi korunarak ada bütünündeki batı cephe çekme mesafesi devamlılığı sağlanmıştır. Parsel içerisindeki çekme mesafeleri Yoğunluklu Yapı Düzenine göre belirlenecektir.
- Parsel ölçeğinde belirlenecek ticari fonksiyonun otopark ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.

PLAN NOTU

Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı parsel alanı dahilinde karşılanacaktır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UIP (Ölçeksiz)

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

M. Ali Can DAL

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

Y. Alper GÖKÇAY

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

