



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 114. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.02.2017 tarih ve 19 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 6 parselin turizm tesis alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin 1057,85 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 02.02.2017 tarih ve 19 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 6 parselin turizm tesis alanından ticaret alanına 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		DÖNEMİ	ŞUBAT/2017
DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI		TARİHİ	02/02/2017
DİVAN KATİBİ : Hacet KAVAK		BİRLEŞİM	1
		OTURUM	1
		KATILAN ÜYE SAYISI	32/26
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/01/2017 tarih ve 164 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 06 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	06	KARAR NO	19

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

“Başkanlık Makamına;

İlgi :Kerim ABAY, İsmet ABAY, Ramazan ABAY, Süleyman ABAY, Bayram ABAY ve Mustafa ABAY’ın 29.12.2016 gün ve 20238 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 06 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 05.01.2017 gün ve 12 sayılı Konyaalti Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olup İmar Komisyonunun 19.01.2017 gün ve 04 sayılı raporu yazımız ekindedir.

Konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” ifadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/01/2017 tarih ve 164 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	05.01.2017	Karar Tarihi	19.01.2017
Karar No	12	Karar No	04
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 3792 ada 06 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Arapsuyu mahallesi 3792 ada 06 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir. Plan değişikliği ile; Turizm Tesis alanı olarak planlı parsel, ticaret alanına dönüştürmektedir.

Konuya ilişkin Konyaalti Sahil Bandı Konut-Turizm-Ticaret Karma Kullanıma yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği, 13.05.2016 gün ve 575 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan üst ölçekli bu planda “Yeni Karma Kullanım



(Ticaret+Turizm+Konut) Alanları (Y)” olarak planlanmıştır. Bu plana göre bahse konu alanda “ticaret ve turizm fonksiyonları tek başına kullanılabileceği gibi, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları bir arada yer alacak şekilde de kullanılabilir. Konut fonksiyonu tek başına kullanılamaz.” denilmektedir.

Bu kapsamda bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebi; parselde önerilen ticaret 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. İfadeli; 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 06 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

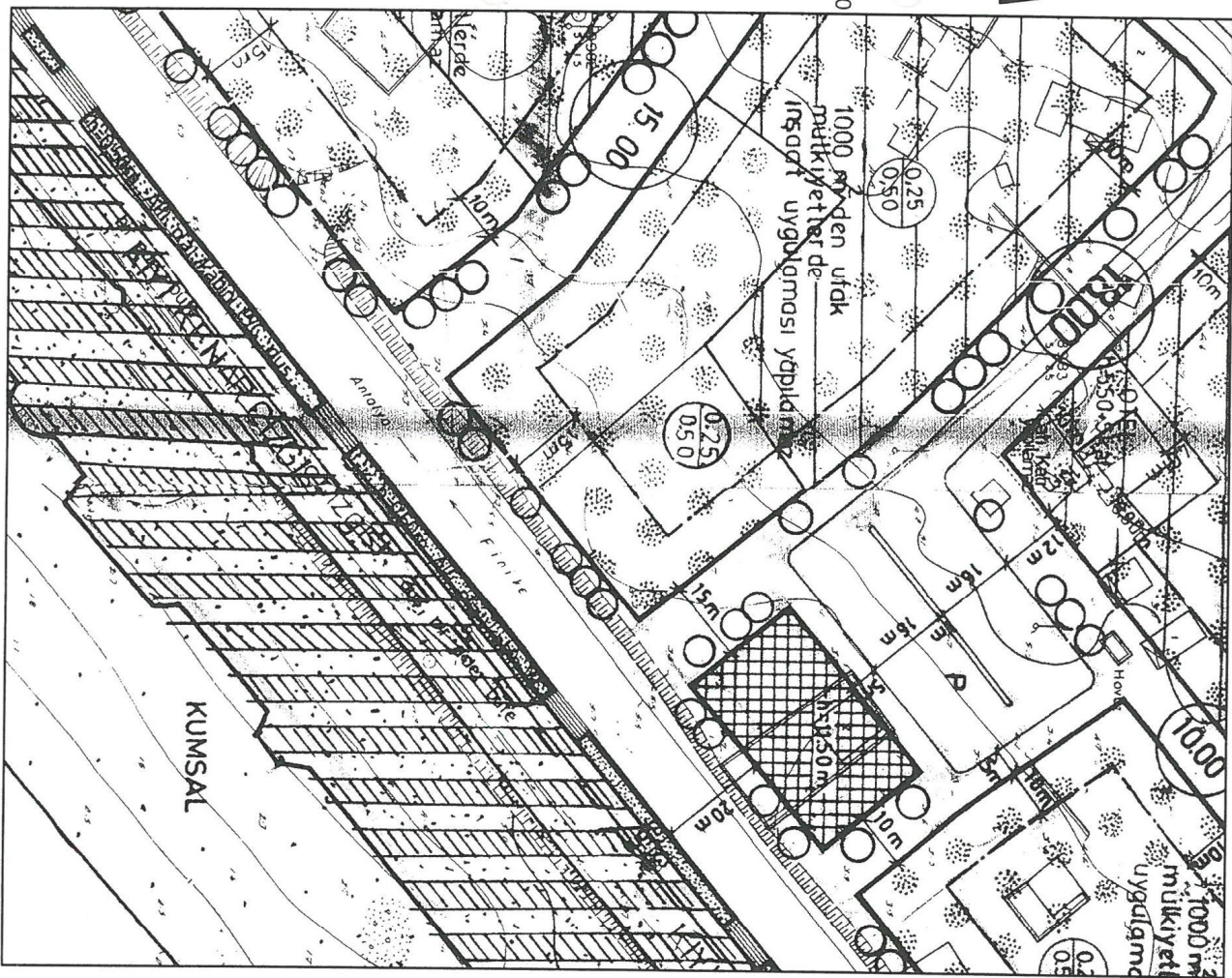


Hacet KAVAK
Divan Kâtibi

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 19J-4A/4B
PARSEL NO : 6
ADA NO : 3792
ALANI : 1484 m²

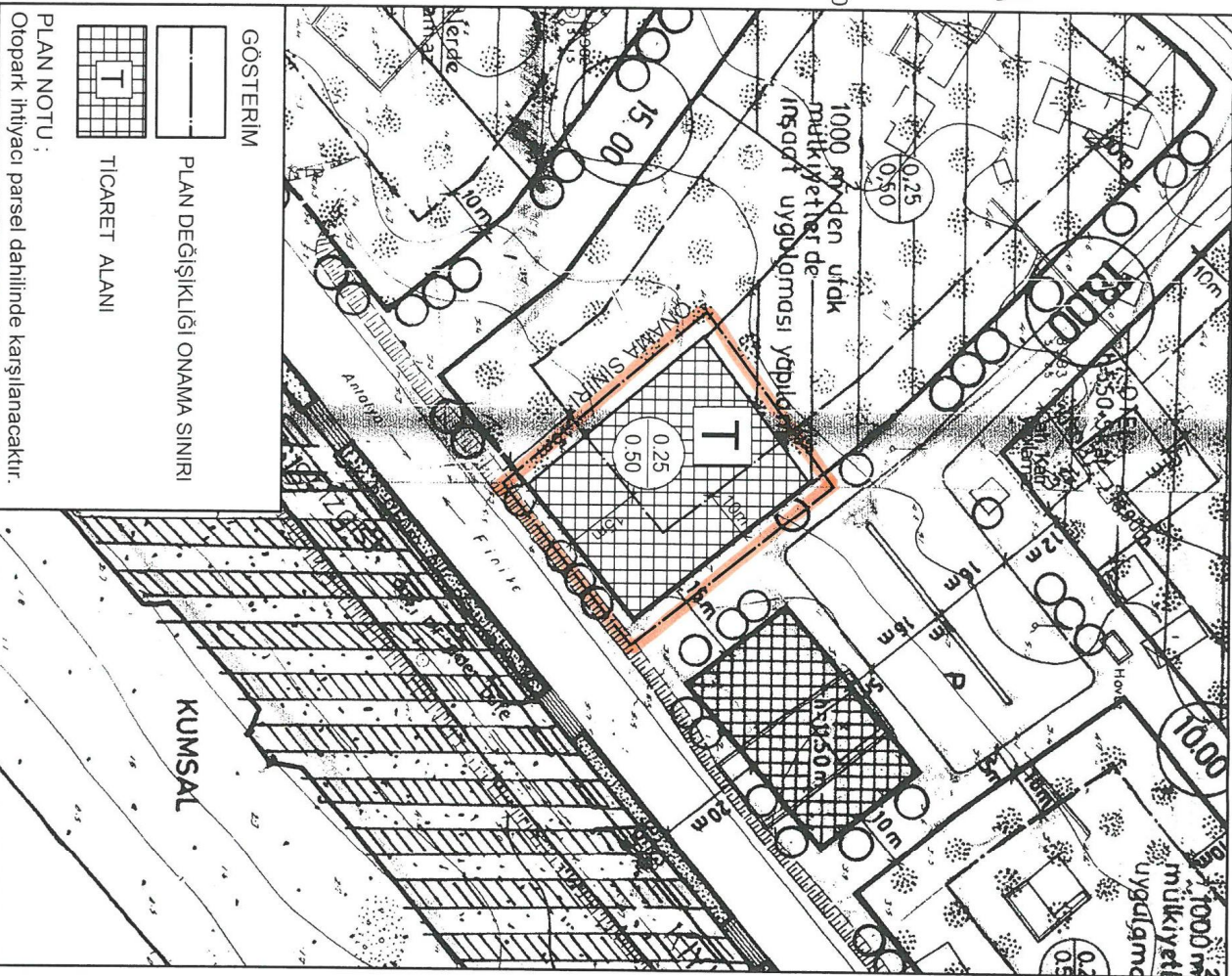
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile öngörülen "KARMA KULLANIM" plan kararı doğrultusunda, Planlı Alanlar Tipi İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olacak, parselin yapılıma koşulları ve çekirne mesafeleri değiştirilmeden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret" Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



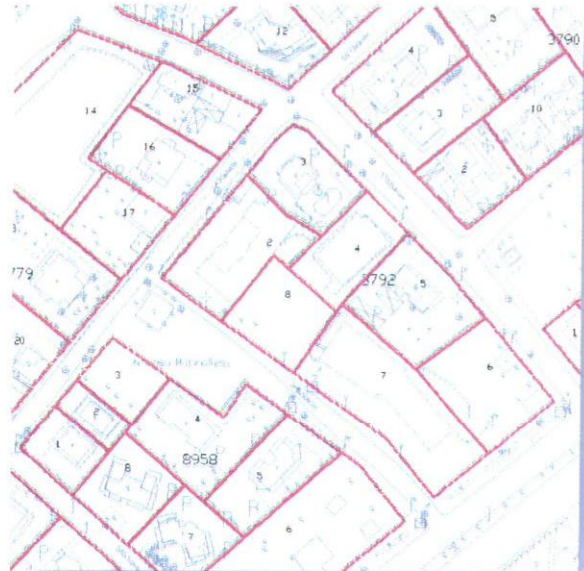
KONYAALTI BELEDİYESİ
3792 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Konyaaltı İlçesi Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde, 19J-4A/4B nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftalarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumdadır.



Uydu Görüntüsü



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 yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri değiştirilmeden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret" 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 boyuncaturizm 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. PLANLAMA KARARLARI

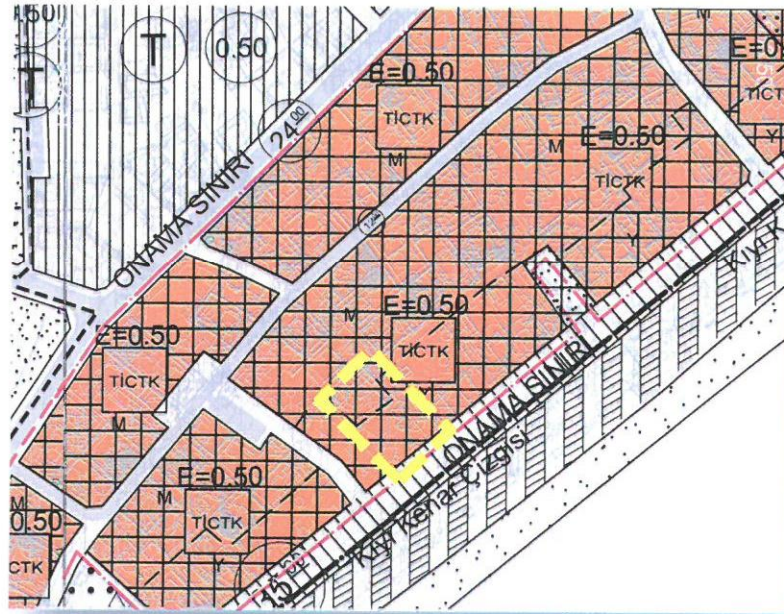
Plan değişikliğine konu 3792 ada 6 nolu parseldeki plan değişikliğinin dayanağı plan ve yönetmelik hükümleri aşağıdadır.

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 onaylanan 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 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) artırılmaz. Ancak; Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parselde verilebilir.
3. Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.

Söz konusu 3792 ada 6 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=0.50 koşulu ile tanımlanmış ve Mekansal Plan Yönetmeliği'nde belirlenen gösterime uygun olacak şekilde düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
(Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.05.2016 gün ve 575 sayılı kararı ile onaylanmıştır)

- 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.

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 kullanılabileceği varsayılır.

şeklinde dir. 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 tarihli meclis toplantısında uygun görülerek 575 sayılı karar ile yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği üzere, Konyaaltı Sahil Bandı Antalya kent turizm faaliyetlerinin yoğun yaşandığı bir bölge niteliğindedir. Bu alana ilişkin olarak yakın tarihte yapılan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hayat geçirilmesi planlanan Konyaaltı Sahil Projesi bölgenin turizm ve ticari fonksiyonunu ön plana çıkartacak nitelikte bir düzenlemenin hayat geçirilmesi planlanmaktadır. Bu nedenle söz konusu parselin konumlu olduğu bölge konut kullanımının dışında hayat geçirilmesi sahil projesi ile bütünleşecek ticari bir faaliyette kullanılması hem yatırımcı açısından hem de bölgenin planlanan gelişimi açısından daha uygun bir kullanım türü olduğu düşünülmektedir. Belirtilen sebeple parsel maliki söz konusu taşınmaz ile ilgili Karma Kullanım kapsamında Konut veya Turizm yerine **"Ticaret"** amaçlı kullanımı tercih etmektedir. Söz konusu parselde yapılması düşünülen bina bünyesinde prestijli bir ticari kullanım ile Konyaaltı sahil projesine girdi sağlayacak ve bütünleşecek bir fonksiyonun hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

3792 ada 6 nolu parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Turizm Tesis Alanı fonksiyonunda yer almaktadır. Parselin hedeflenen fonksiyon dahilinde kullanılabilmesi amacı ile "KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI" kapsamında yer alan *"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"* plan notu koşulunun sağlanması ve Konyaaltı Sahil bandına katkı sağlayacak bir fonksiyonunu elde edilmesi amacı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ticari kullanım tercih edilmektedir.

Üst ölçek plan kararlarında getirilen " ...Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır..." plan notu eklenerek plana yansıtılmıştır ve parselin ihtiyaç duyacağı otopark ihtiyacının parsel dahilinde çözülmesi öngörülmüştür.

Plan değişikliği ile söz konusu parselin yürürlükteki uygulama imar planında geçerli yapılaşma koşulları ve çekme mesafeleri ile uyum sağlayacak şekilde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kararları verilmektedir. Buna göre;

- ✓ Parsel üzerinde tanımlanmış olan Max TAKS 0.25 Taban Alanı katsayısı ve E=0.50 toplam yapı alanı

katsayısı değiştirilmemekte aynı koşullar ve $\frac{0.25}{0.50}$ gösterim ile devamlılığı sağlanmaktadır. Bu

tanım ile parsel ölçeğinde yürürlükteki yoğunluklu yapı düzeni tablosundaki tanımlı şartlar çerçevesinde mimari ölçekte belirlenecek kat adedine göre çekme mesafeleri ve arka bahçe mesafeleri uygulanmaktadır. Kat adedi artırıldıkça parseldeki yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri de aynı oranda artmaktadır. Bu husus mimari ölçekte serbestlik sağlama yönünden olumlu karşılanmıştır.

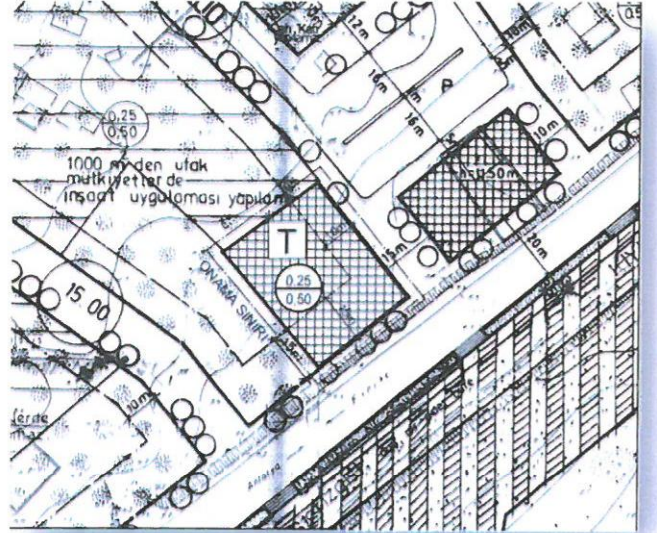
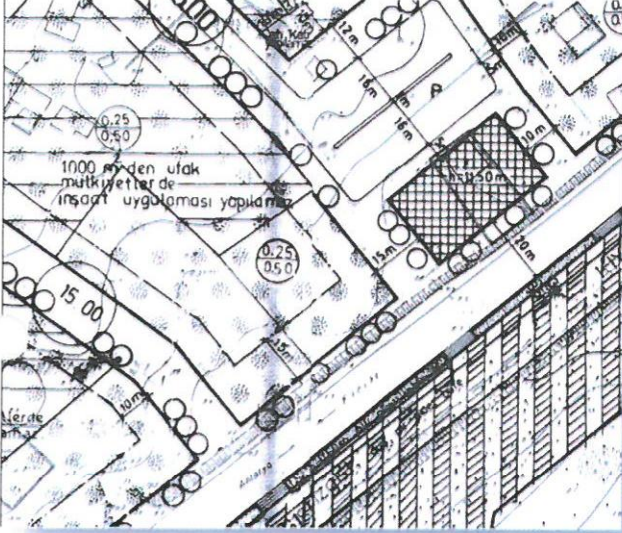
- ✓ Konyaaltı sahil bandına cepheli parseller de ve 3792 adanın güney cephesinde belirlendiği şekli ile 15 metrelik ön bahçe çekme mesafesi ile doğu cephesinde ki 10 metrelik çekme mesafesi değiştirilmeden devam etmektedir. Bu kapsamda parselin güney cephe ve doğu cephe hattında komşu parseller ile uyumun da devamlılığı sağlanmaktadır.

- ✓ Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi kararı ile uygun görülerek onaylanan "KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

REVİZYONU" kararları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılmakta, "T" (Ticaret) tanımı ve ticaret alanı taraması ile Mekânsal Planlama yönetmeliği gösterimine uyum sağlanmaktadır.

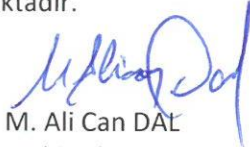
PLAN NOTU:

1. Otopark ihtiyacı kendi parselinden karşılanacaktır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

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



M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

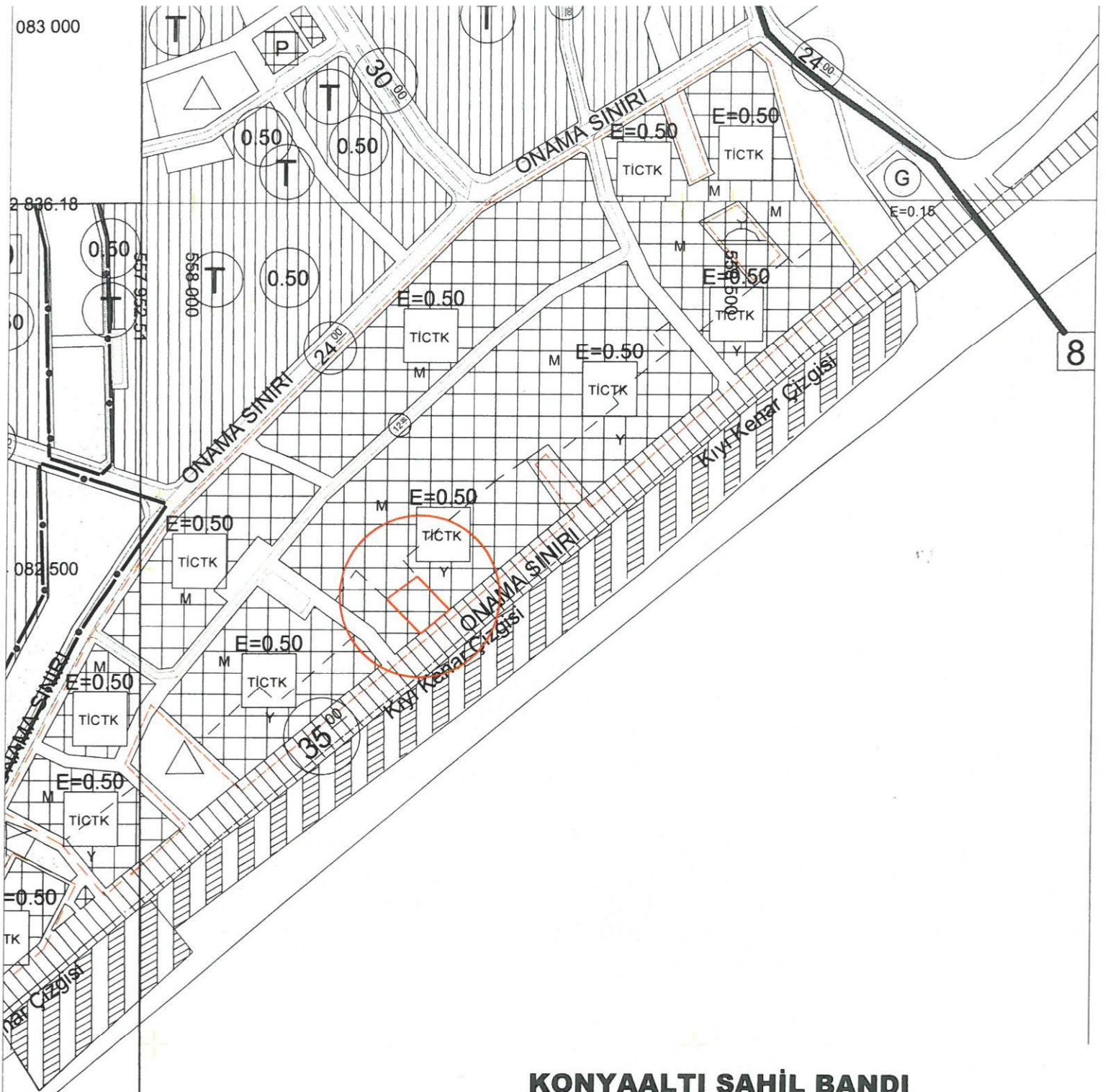
D.No:2B12913 Oda S.N:5948



Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı

A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535



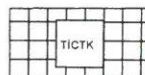


KONYAALTI SAHİL BANDI
KONUT -TURİZM - TİCARET KARMA KULLANIM ALANI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

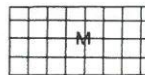
GÖSTERİM



PLAN ONAMA SINIRI



TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI



PLAN NOTU 5 (Mevcut Tercihli Turizm/Konut Alanları)



PLAN NOTU 6 (Yeni Karma Kullanım Alanları)



Mevcut Tercihli Turizm/Konut - Yeni Karma Kullanım Alanları Sınırı Ayrım Çizgisi