



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli toplantısında gündemin 122. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahtılı Mahallesi 20444 ada 5 parselin sosyal tesis alanından özel yurt alanına dönüştürülmesine ilişkin 1057,84 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bahtılı Mahallesi 20444 ada 5 parselin sosyal tesis alanından özel yurt alanına dönüştürülmesine ilişkin 1057,84 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.03.2016 gün ve 262 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, 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

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

MECLİS BAŞKANI: Muhittin BÖCEK DİVAN KATİBİ : Av. Buşra DİRGEN DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI	DÖNEMİ	ARALIK/2016	
	TARİHİ	01/12/2016	
	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/29	
MÜDÜRLÜĞÜ	Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/11/2016 tarih ve 3397 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Bahtlı Mahallesi 20444 ada 05 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy çokluğuyla kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	09	KARAR NO	172

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 01/12/2016 TARİH,
172 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi : Duru Pazarlama Ticaret ve Sanayi A.Ş.’nin 18.10.2016 gün ve 16545 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Bahtlı Mahallesi 20444 ada 5 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 02.11.2016 gün ve 161 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonunun 24.11.2016 gün ve 48 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, Plan ve Proje Müdürlüğünün 25/11/2016 tarih ve 3397 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	02.11.2016	Karar Tarihi	24.11.2016
Karar No	161	Karar No	48
Müdürlüğü	Plan ve Proje Müdürlüğü		
ÖZÜ	Bahtlı Mahallesi 20444 ada 05 nolu parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Bahtlı Mahallesi 20444 ada 05 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Değişiklik ile; mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E=0,40 Sosyal Tesis Alanı olarak planlı parsel yoğunluğu değiştirilmeden Özel Yurt Alanına dönüştürülmekte ve ada kenarı mülkiyet sınırlarına çekilmektedir.



Konuya yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planının değişikliği 07.03.2016 gün ve 262 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanmıştır.

Konu Komisyonumuzca incelenmiş ve 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre hazırlandığı görüldüğünden uygun bulunarak 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 (çekimser-imzalı) İmar Komisyonu raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

Bahtlı Mahallesi 20444 ada 05 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; AKP gurubundan Meclis Üyeleri Abdurrahman YILMAZ, Osman Ali ECİŞ, Durali KOLPAK, Gaye DOĞANOĞLU ve Elif İSTEK'in, Bağımsız Meclis Üyesi Ruhi BEŞİKTAŞ'ın ret oyuna karşın; MHP gurubundan Ali TAŞKIN ve Ali DÜDÜKÇÜ'nün, CHP gurubundan Meclis Üyeleri Cansel TUNCER, Edip Kemal BAHADIR, Taner CİHANTİMUR, Şafak OTUZALTI, Mehmet HACIARİFOĞLU, Ali POLAT, Ayhan Adnan ABAY, Onur DURUK, Halil Tolga AYVAZOĞLU, Nail AVCI, Ünal CANKO, Ömer Faruk DALBUDAK, Buşra DİRGEN, Hacet KAVAK, Nazife DEMİRTAŞ, Fatma DURMUŞ, Candan LATİFOĞLU SİVRİKAŞ, Sevilay ÖZDEMİR, Ömer ÖZGÜR, Buket DAĞLI ve Belediye Başkanı Muhittin BÖCEK'in kabul oyları ile oy çokluğuyla kabul edilmiştir.


Muhittin BÖCEK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı


Av. Buşra DİRGEN
Divan Kâtibi

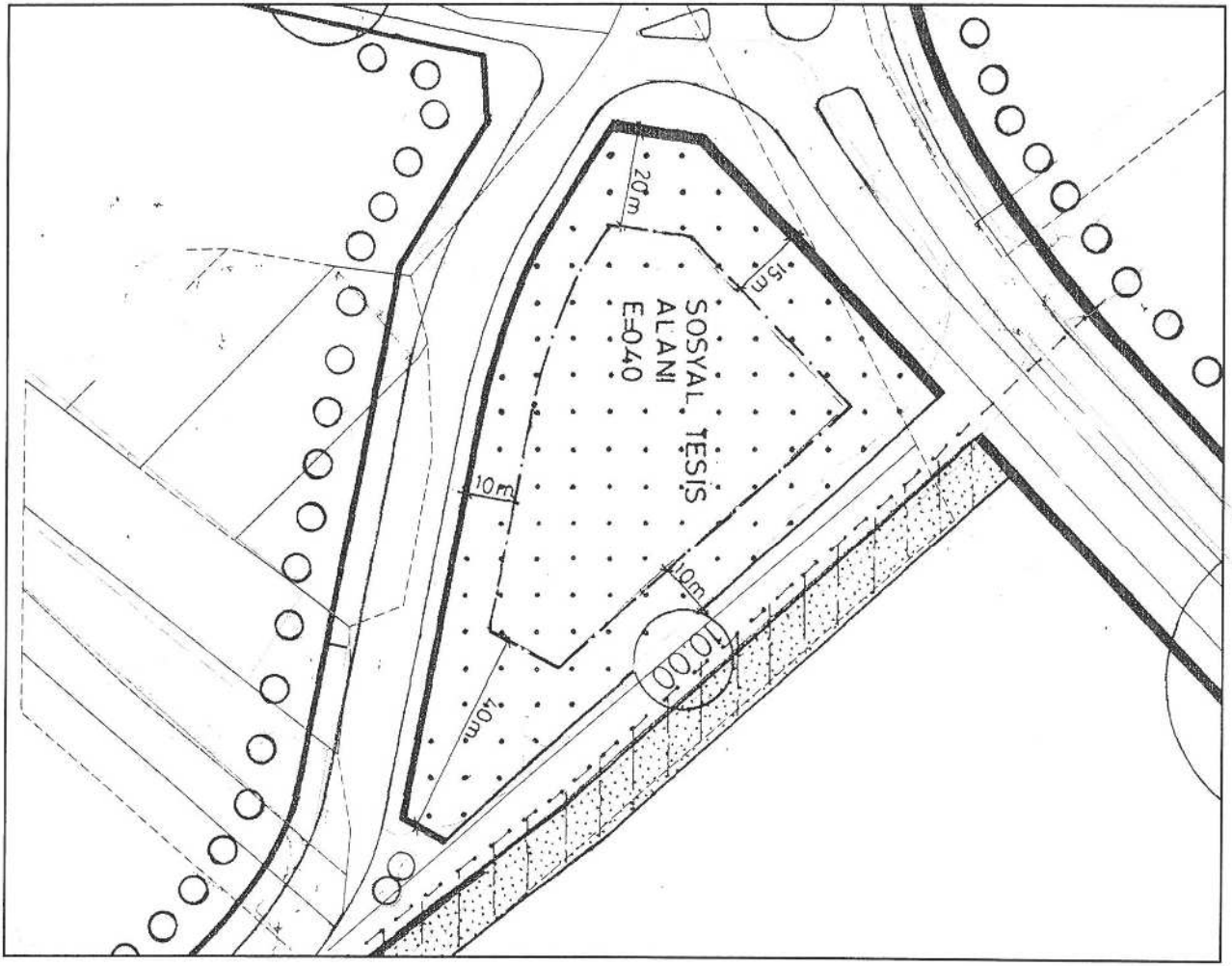
Buket DAĞLI
Divan Kâtibi



ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 20H 3B PARSEL NO : 5 (eski 1254)
ADA NO : 20444 ALANI : 10000 m²

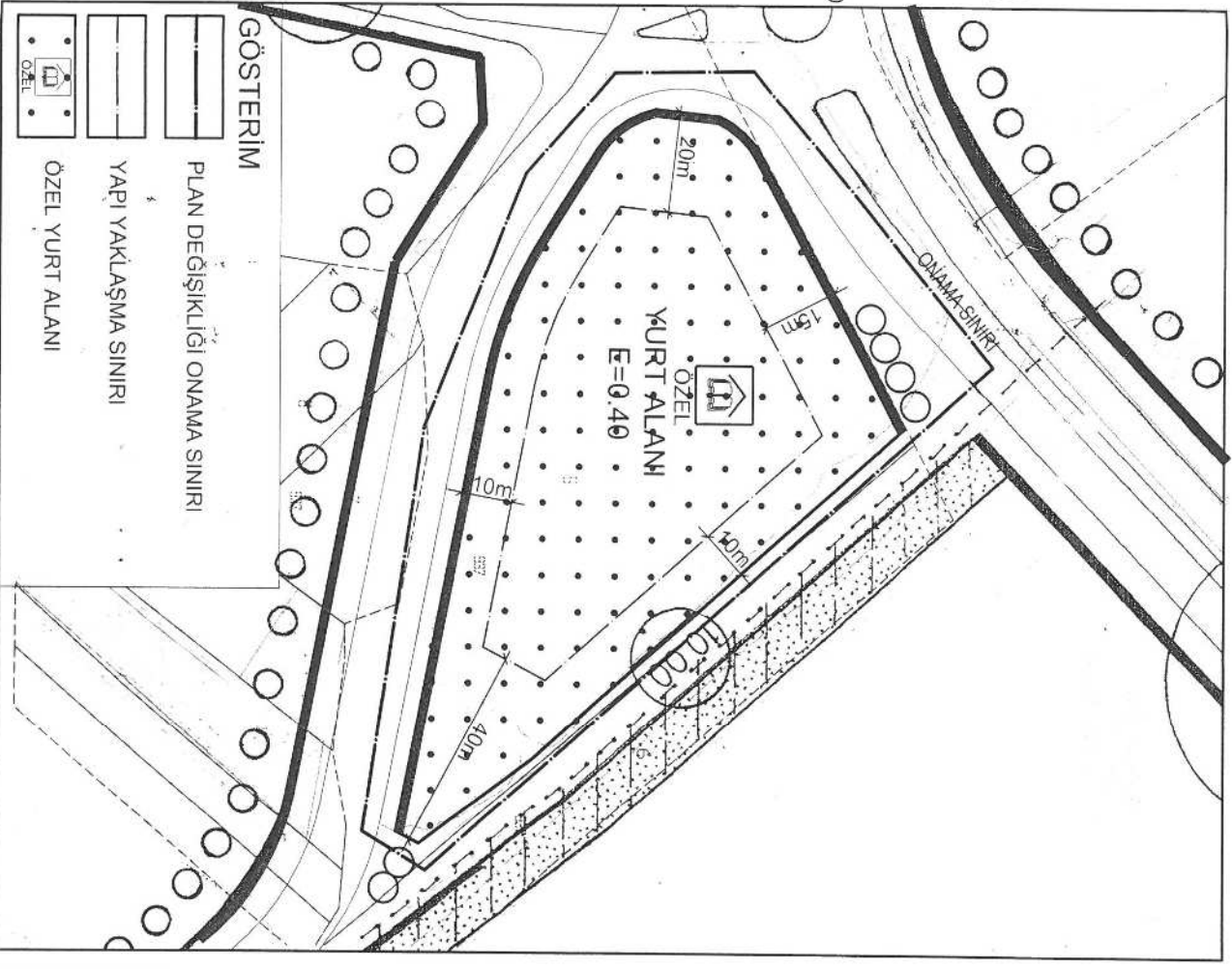
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında SOSYAL TESİS ALANI İekesi dahilinde kalan alanın, MEKANSAL PLANLAR YAPIMI YÖNETMELİĞİNDE VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE belirtilen kapsama uygun olacak şekilde (Özel) "YURT ALANI olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



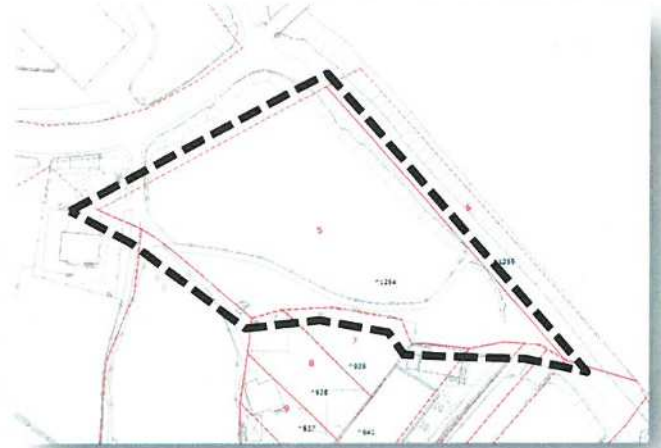
ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ
BAHTILI 20444 ADA 5 PARSELİN (ESKİ BAHTILI 1254 PARSEL)
(ÖZEL) YURT ALANI OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine Alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Bahtılı Mahallesi sınırları dahilinde 20H-3B nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Karaman Çayı Köprüsünün Bahtılı Mahallesi tarafında ve Karaman Çayının batısında kalmaktadır.



Uydu Fotoğrafi



Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI lekesi dahilinde kalan alanın, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'nde ve PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ'nde belirlenen kapsama uygun olacak şekilde "YURT ALANI (Özel)" olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

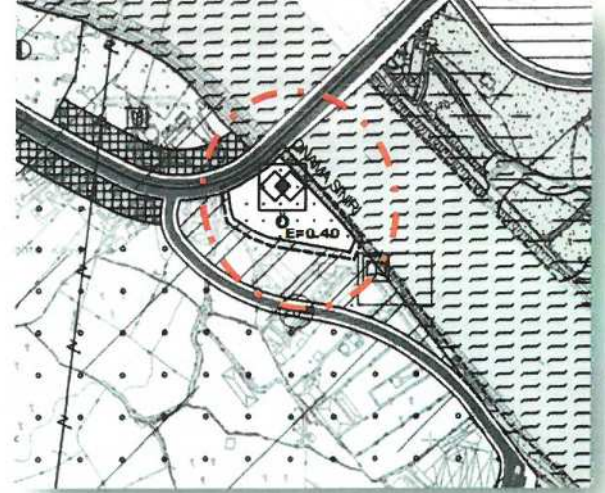
Mevcut durumda alanının düzenlenmesi yapılmamıştır. Alanın çevresi boş vaziyettedir.

4. PLANLAMA KARARLARI

Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre 20444 ada 5 parsel (eski Bahtılı 1254 parsel) Sosyal Donatı ve Kamu Hizmetleri Kümelenme Alanı olarak tanımlanmıştır.

Diğer taraftan; "Bahtılı - Çakırlar- Karatepe – Gökçam 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 1254 parselin batısı tarımsal kullanım alanı olarak tanımlanmıştır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli TUTGA planlarına göre söz konusu alan "Sosyal Tesis" gösterimi ile "Donatı Alanı" genel taraması ile yer almaktadır.

Söz konusu parselle ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile “Sosyal Tesis (Özel), E=0.40” gösterimi ile tanımlanarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi’nin 07.03.2016 tarih ve 262 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Mevcut 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu parsel bulunduğu alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile tanımlanan alan “Sosyal Tesis (Özel)” gösterimi ile “Donatı Alanı” genel taraması 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki “Sosyal Tesis” kullanım amacının referansı olarak kabul edilmektedir.

Alanda belirlenen kullanım kararı 14 Haziran 2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”ne göre;

İKİNCİ BÖLÜM/Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları/Tanımlar

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

şeklinde tanımlanmaktadır.

Diğer taraftan; “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”ne göre,

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

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın

ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

şeklinde tanımlanmıştır.

Buna göre; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis (Özel) olarak belirlenen alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Sosyal ve Kültürel altyapı alanları başlığı altındaki özel şahısa ait mülkiyette Yurt Alanı olarak belirlenmesi ilgili yönetmelikler ve plan gösterimi yönünden mümkün görülmektedir.

Plan değişikliği kapsamında öngörülen (özel) "Yurt Alanı"nda yükseköğretim kurumlarında öğrenim görmekte olan öğrencilerin modern bir tesiste barınma ihtiyaçlarının karşılanması düşünülmektedir.

Bakanlar Kurulu'nun 03.11.2004 gün 2004/8106 sayılı kararı ile "Özel Öğrenci Yurtları Yönetmeliği" 03.12.2004/25659 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yönetmelik hükümleri uyarınca, "Yurt binalarında aranacak şartlar" başlığı altında;

Madde 6 — Yurt binalarına açılma izni verilebilmesi için aşağıdaki şartlar aranır:

a) **Ortaöğretim⁽⁴⁾** yurdu binasının meyhane, kahvehane, kıraathane, bar, elektronik oyun merkezleri gibi umuma açık yerler, kadehle veya açık olarak alkollü içki satılan umuma açık istirahat ve eğlence yerleri ile içki servisi yapılan yerlerden kapıdan kapıya en az yüz metre uzaklıkta bulunması esastır. **Ortaöğretim⁽⁴⁾** yurdunun açılmasına izin verilirken aralarındaki uzaklığın ölçümünde, bina ve tesislerin varsa bahçe kapıları, yoksa bina kapıları; kapıların birden fazla olması durumunda ise en yakını esas alınır. Yüz metre uzaklığın ölçümünde, mevcut cadde ve sokaklar üzerinden yaya yolu kullanılarak, yaya kurallarına göre gidilebilecek en kısa mesafe dikkate alınır.

Yükseköğretim⁽⁴⁾ yurtlarında mesafe şartı aranmaz. Ancak, yurtlar ile yukarıda belirtilen iş yerleri aynı binada bulunamaz.

denilmektedir. Bu kapsamda yapılacak olan özel yurt binası yükseköğretim öğrencilerine yönelik ve müstakil nitelikte olacağından yer seçimi kriterleri yönünden uygun niteliği sağlamaktadır. Diğer taraftan alanın Akdeniz Üniversitesi kampüsüne 4 km mesafede olduğu dikkate alındığında yapılması düşünülen yurt binasının yer seçimi ve amaçlanan hizmete yönelik önemli bir fonksiyonu yükleneceği görülmektedir. Zira Antalya genelinde yükseköğretim gören öğrencilerin barınma ihtiyaçları ile ilgili gerek devlet gerekse de özel yurtlar yönünden eksiklik olduğu bilinmektedir.

Diğer taraftan; ilgili yönetmeliğin c maddesi "Yurt Binasında aranan şartlar " başlığı altında,

- 1) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Müdür ve yönetici odası,
- 2) Personel odası,
- 3) Ortaöğretim⁽⁴⁾ yurtlarında belletici odası,
- 4) Ziyaretçi odası veya tahsisli bölümü,
- 5) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Bir öğrenci için en m 1/2 metrekare alanı olan ve yurt yatak kapasitesinin en az 1/5'i oranında etüt veya çalışma odası,
- 6) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) Öğrencilerin seviyesine uygun bir kitaplık ve internet odası,
- 7) Bir öğrenci için en az 12 metreküp hacmi bulunan yatakhane,

- 8) Sekiz öğrenciye bir duş, lavabo ve tuvalet,
9) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) (Değişik alt bent : 24.02.2011/27856 RG) Bir öğrenci için en az 1/2 metrekare alanı olan ve yurt yatak kapasitesinin en az 1/5'i oranında lokal veya kantin ya da dinlenme odası,
10) Yemekli yurtlarda her bir öğrenci için en az 1/2 metrekare alanı bulunan yemekhane,
11) Binanın ihtiyacına uygun güçte jeneratör,
12) Yemekli yurtlarda mutfak ve erzak deposu,
13) Temiz içme ve kullanma suyu ile yedek su deposu,
14) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) Sağlık ve güvenlik şartlarına uygun aydınlatma ve ısıtma sistemi,
15) Öğrenciler için ihtiyacı karşılayacak sayıda telefon,
16) (Değişik alt bent : 15/12/2009-2009/15692 B.K.K.) İlgili mevzuata uygun yangın merdiveni, yangına karşı söndürme malzemesi ve tesisatı,
17) En az iki hasta kabul edilebilir nitelikte revir odası,
18) Özürlü barındıran yurtlarda özürlüler için tuvalet, binanın kat durumuna göre özürlü rampası veya asansör,
bulunması zorunludur.
Aynı gerçek kişi veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından işletilen ve aynı kampüste bulunan eğitim kurumları ve özel öğrenci yurtlarında, etüt/çalışma odası, lokal/kantin/dinlenme odası, ziyaretçi odası, kitaplık ve internet odası⁽¹⁾, yemekhane gibi bölümler ortak kullanılabilir.
denilmektedir.

Yukarıda geçen şartların tamamı plan değişikliğine konu imar parseli üzerindeki mevcut plan koşullarının uygulanması mimari ölçekte yerine getirilebilmektedir.

Söz konusu planlama alanının güneydoğusunda yer alan ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 12.11.2014 tarihli 558 sayılı meclis kararı ile onanan Karaman Çayı ve Çandır Çayı arasında yer alan ~190 ha.'lık alanın yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile bölge imara açılarak, gerek konut alanları gerekse yol boyu ticaret alanlarının önerilmesi ile gelişen açık bir bölge niteliğindedir.

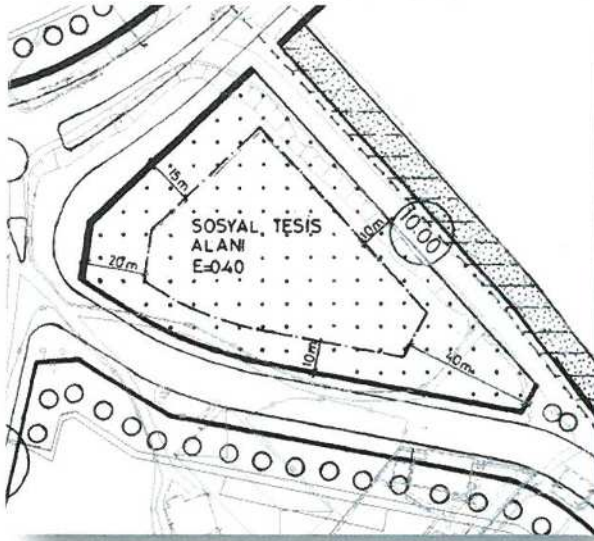
Bölgede yaşanan bu gelişimler aynı zamanda plan tadilatı ile önerilen Yurt Alanı'nda ihtiyaçları karşılayacak ve bölge gelişimine katkısı bulunacak bir sosyal alan niteliği taşımaktadır.

Bu kapsamda mevcut imar planı koşulları ile verilmiş olan E=0.40 koşulu değiştirilmeden üst ölçekli plan kararı uyarınca "Sosyal Tesis" Alanı olarak belirlenen parsel üzerine (Özel) "Yurt Alanı" ibaresi konulmaktadır. Mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre; Farklı Nüfus gruplarında "Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu'na göre Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanları için Asgari Birim Alan belirlenmemesine karşılık önerilen Yurt Alanının 7100 m²'lik alanı ile ihtiyaç gösterecek standardın çok üzerinde bir alan büyüklüğüne sahip olduğu görülmektedir.

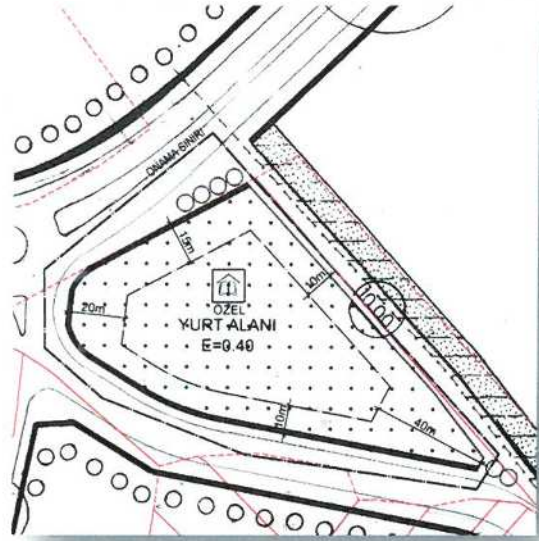
Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında;

- Üst nitelikli 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında belirlenen plan kararlarına uygun olacak şekilde alan (Özel) YURT ALANI olarak belirlenmektedir.
- Alanda üst nitelikli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda belirlenen şekli ve mevcut imar planı ile uyumlu E=0.40 inşaat alanı katsayısı korunmaktadır.

- Kadastral parcel sınırlarına göre düzeltilen adakeneri çizgileri dahilindeki YURT ALAN olarak tanımlı alanda yapı yaklaşma mesafeleri yürürlükteki imar planında olduğu şekli ile kuzeydoğu, güney ve güneybatı cephelerden 10'ar metre, kuzey cepheden (30 metrelik ana arterden) 15 metre, kuzeybatı cepheden 20m ve güneydoğu cepheden 40 metre olarak belirlenmiş çekme mesafeleri kararları korunmuştur.
- Alanda imar uygulaması yapılmadığı ve yola terk alanları olduğu görüldüğünden, Yurt Alanı kuzeyde Bahtılı 20444 ada 5 parcel (eski Bahtılı 1254 parcel) mülkiyet sınırına çekilmektedir. Yapılan bu düzenleme çerçevesinde alanın batı sınırı da trafik izine paralel olacak şekilde düzeltilmekte ve alan büyüklüğünün (7100 m²) muhafaza edilmesi sağlanmaktadır.



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



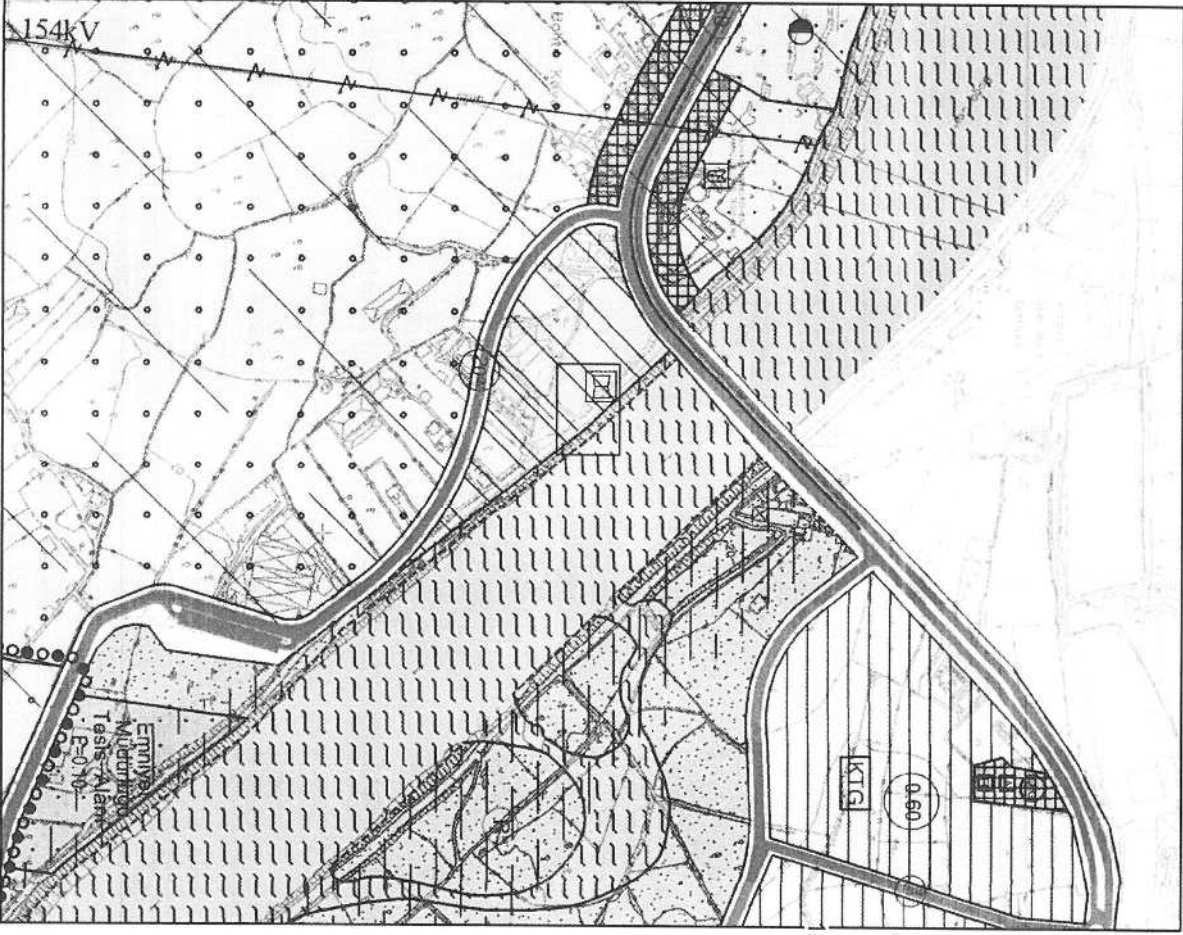
Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI	
GÖRÜLMÜŞTÜR	
TARİH	YETKİLİ
23-09-2014	ESRA BODUR MESLEKİ DENETİM GÖREVLİSİ
SAYI/PROJE NO	İMZA
7141362	
Denetim sonuçları MDU Bilgi Formuna ek olarak ekte gönderilmiştir.	
Bir örneği alınmıştır. Denetim sonuçları daha sonra gönderilecektir.	

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI BELEDİYESİ)

PAFTA NO : 025A 13A PARSEL NO : 5 (Eski 1254)
ADA NO : 20444 ALANI : 10000 m²

MEVCUT PLANI



1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN NOTU / AÇIKLAMASI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı bütünü dahilinde Özel Sosyal Tesis (Özel Yurt) sınırlarının belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLANI

