

ÖNERGE**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞI'NA**

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Hurma Mahallesi 6878 ada 3 parsel, ve 4213 ada 1 parsel ile Arapsuyu Mahallesi 20297 ada 2 parsel ve 20057 ada 4 nolu parselde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifinin Belediye Meclis gündemine alınarak görüşülmesini arz ederiz. **10.09.2018**

Recep T. Kır
Sedat K. ZAHADIR

ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ 6878 ADA 3 PARSEL, 4213 ADA 1 PARSEL, 20297 ADA 2 PARSEL, 20057 ADA 4 PARSELE İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında karma kullanım olarak belirlenen Ticaret+Konut (TİCK) fonksiyonlarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ayrıştırılması esastır. Bu alanlarda Konut+Ticaret fonksiyonları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılmadan imar çapı ve ruhsat verilemez.
2. Bu alanlarda tanımlanan Ticaret+Konut (TİCK) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öngörülen ve plan üzerinde belirlenen Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen **Kat alanı Kat Sayısı** (KAKS) (Emsal); Kamuya ayrılan yeşil alanların bedelsiz terk edilmesi şartı ile plan onama sınırları dahilindeki 6878 ada 3 parsel 11850m², 4213 ada 1 parsel 7700 m², 20297 ada 2 parsel 20000 m² ve 20057 ada 4 parsel 18636 m² BRÜT ALAN üzerinden hesap edilir.

Buna göre; Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen yeşil alana isabet eden inşaat alanı hakkı parsel verilecek şekilde Brüt Alan üzerinden $E=0.80$ katsayısı esas alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılır. Her parsel için belirlenen TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİA) hesabı aşağıda şekilde yapılacaktır.

6878 ada 3 parsel	11850m ² x 0.80	TİA= 9480 m ²
4213 ada 1 parsel	7700m ² x 0.80	TİA= 6160 m ²
20297 ada 2 parsel	20000m ² x 0.80	TİA= 16000 m ²
20057 ada 4 parsel	18636m ² x 0.80	TİA= 15708 m ²

Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Ancak; Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parsel verilebilir.

3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında TİCK olarak belirlenen alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret fonksiyonu tek başına kullanılabilir ancak, Konut fonksiyonu tek başına kullanılamaz.
4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında TİCK olarak belirlenen Konut+Ticaret karma kullanımında fonksiyonlara ilişkin kullanım oranının belirlenmesi gereklidir. Bu alanlarda ticaret kullanımı %5'den daha az olamaz ve konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabilir.

5. 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.

6. 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.

$$\text{Konut Hesabına Konu Toplam İnşaat Alanı (TİA)} = X \text{ m}^2$$

*	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 m ² /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 10m ² /kişi olarak belirlenmiştir. |

7. (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 önceliklidir.

8. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile belirlenen sosyal donatı alanları kamuya bedelsiz olarak terk edilmeden imar çapı ve inşaat ruhsatı verilemez.
9. Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.
10. 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.







