



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı



Sayı : 90852262-105.03-...92318

02.12/2020

Konu : Konyaaltı İlçesi, Zümrüt Mah, 20418 ada 32 P. ve Çevresi, NİP Değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediyesi, Küçükdağ Mevkii, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, 0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alanın Belediye Hizmet Alanına dönüştürülerek, kuzeyindeki 15m genişliğindeki Taşıt Yolu güzergâhının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği konusunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../.../2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../.../2020

Mehmet HACIARİFOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

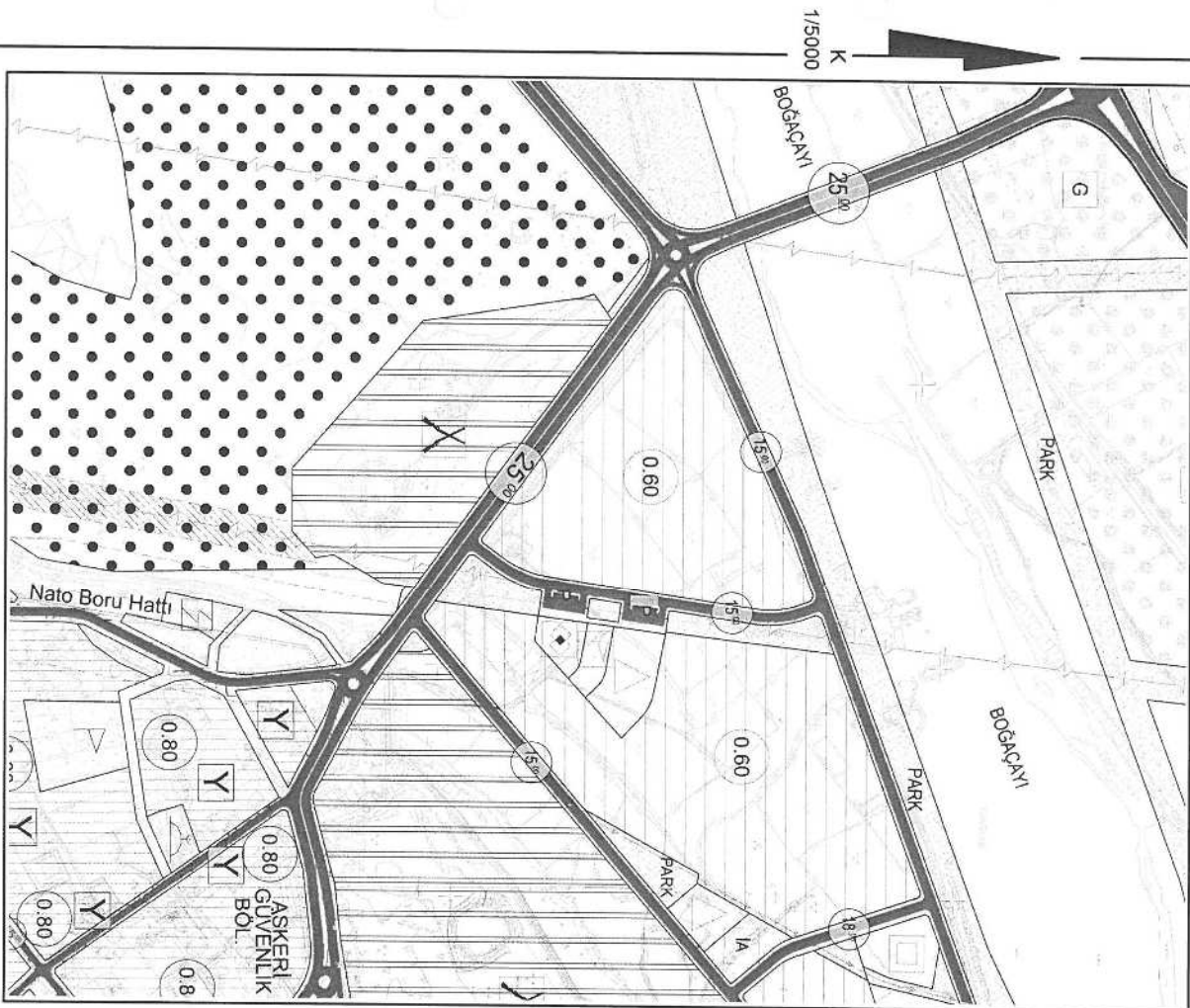
Ek: 1/5000 NİP Değ., Plan açıklama raporu.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI İLÇESİ)

PAFTA NO

: 025A12C

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

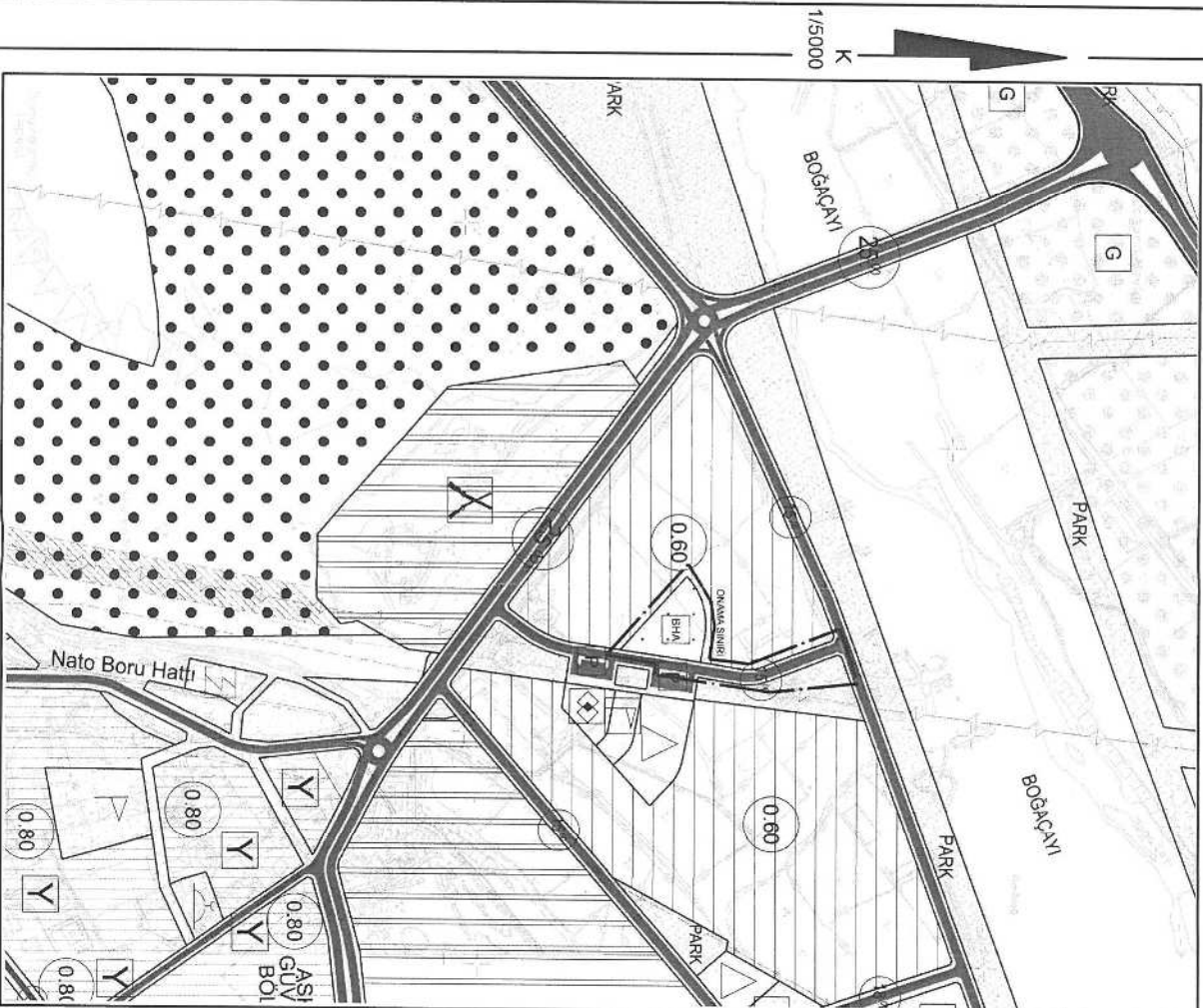
TAŞIT YOLU

BELEDİYE HİZMET ALANI

İMAR

PARK VE YEŞİL ALAN

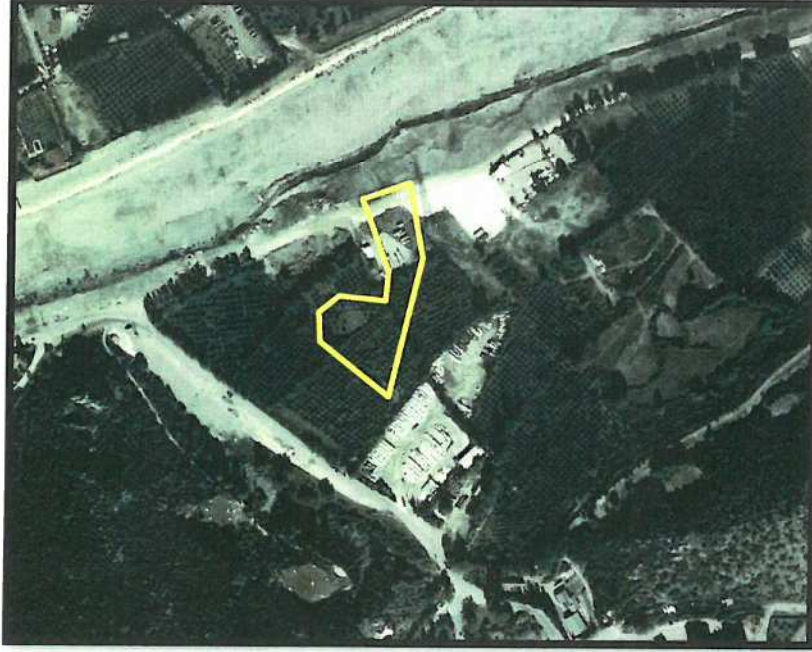
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ KÜÇÜKDAĞ MEVKİİ BATI KISMINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu alan; Antalya İli Konyaaltı İlçesi Zümrüt Mahallesi tapulaması içerisinde yer alan kuzeyinde Çandır Çayı, güneyin ve doğusunda Küçükdağ, batısında Askeri Depolama Tesisleri ile sınırlandırılan Küçükdağ mevkiinin batı kısmında, O25A12C 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında kalmaktadır.

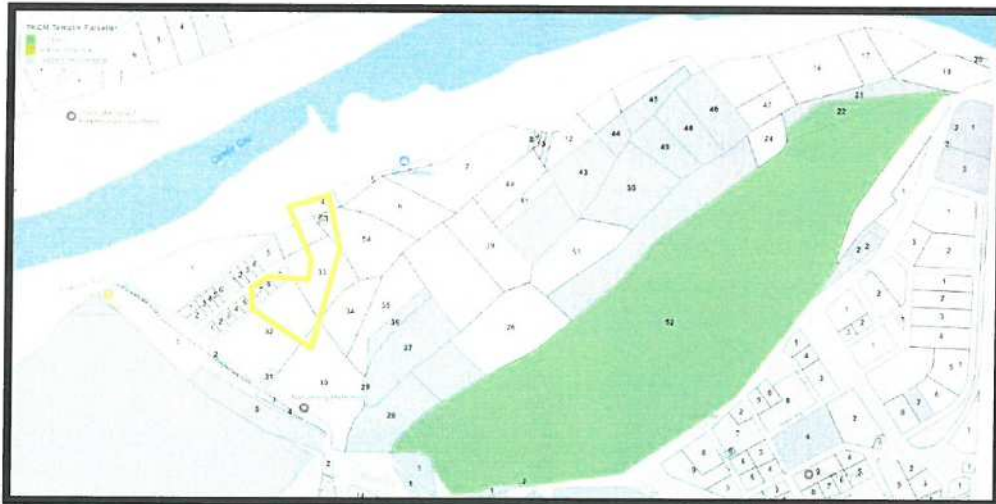


Planlama Alanı Halihazır ve Uygu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET, KADASTRAL DURUM VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

Küçükdağ bölgesi; Küçükdağ orman alanı (Askeri Tank Çiftliği) ile Çandır Çayı arasında kalan alan olarak tanımlanmaktadır. Tanımlanan bölge halihazırda boş durumda, bahçe ve mermer depolama alanları olarak kullanılmaktadır. Bölgenin doğusunda henüz yapılaşmaya başlamamış olan Muhasara Bölgesi ve güney kısmında ise konut alanlarının yer aldığı Hurma Mahallesi yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan sınırlarında kalan alanlar halihazırda bağ, bahçe olarak kullanılmaktadır.



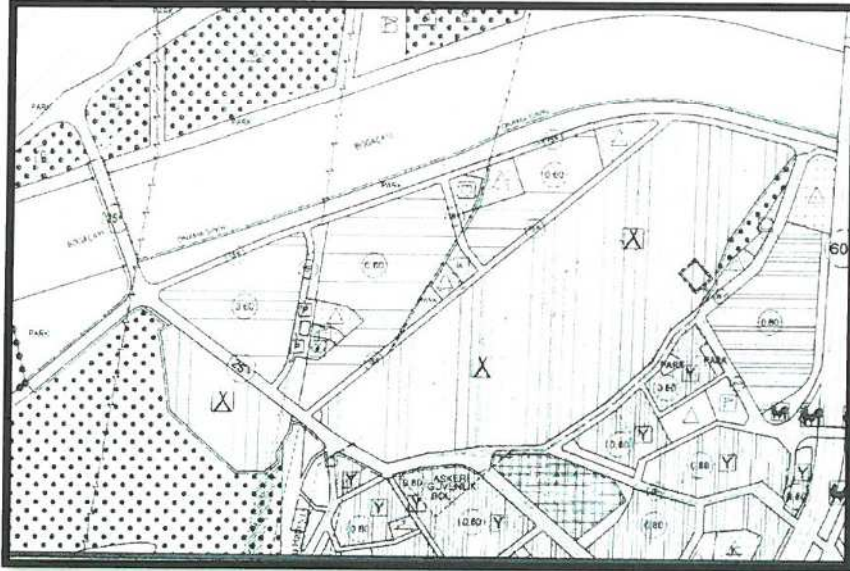
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Küçükdağ Bölgesi'nde; imar uygulamasına esas 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda yapılacak düzenlemeye ilişkin planlama hiyerarşisi gereği yapılacak değişikliklerin 1/5000 Nazım İmar Planı'na aktarılması amaçlanmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

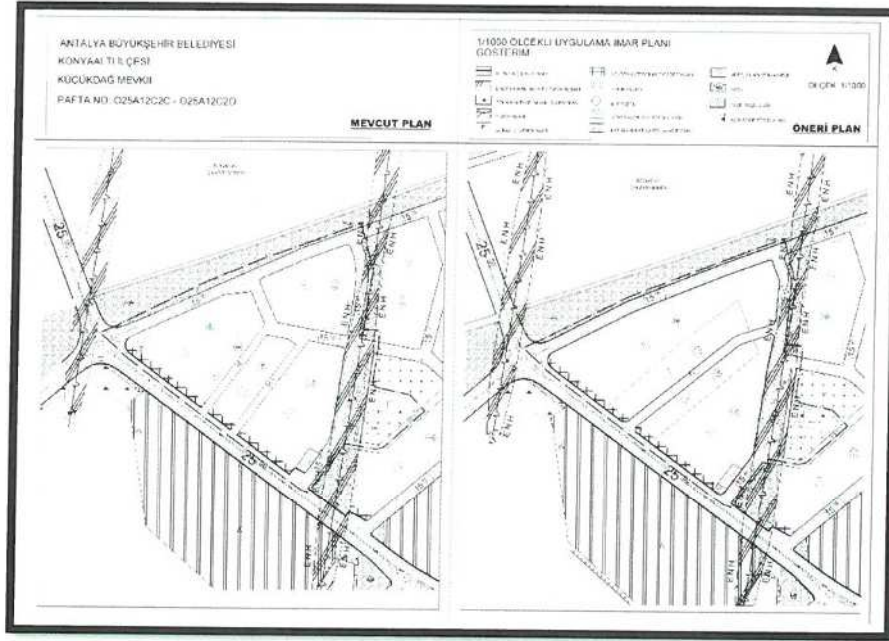
Küçükdağ Bölgesi'ne ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.07.2018 tarih ve 583 sayılı kararı ile, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 01.10.2018 tarih 65 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu

Söz konusu imar planı revizyonları bölgenin mevcut plan ve uygulama yönetmelikler kriterlerine göre revize edilerek yürürlüğe girmiştir. Plan revizyonlarına esas yapılacak imar uygulamasında önceki yönetmelikler doğrultusunda %40 DOP oranı üzerinden hesaplamalar yapılarak donatı alanları ve imar adaları bu hesaba göre dengelenmiştir.

Daha sonrasında Küçükdağ Mevkii batısında yeniden bir düzenleme yapılarak Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 05.12.2019 tarih ve 152 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.12.2019 tarih ve 813 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.



Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 05.12.2019 / 152 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.12.2019 / 813 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

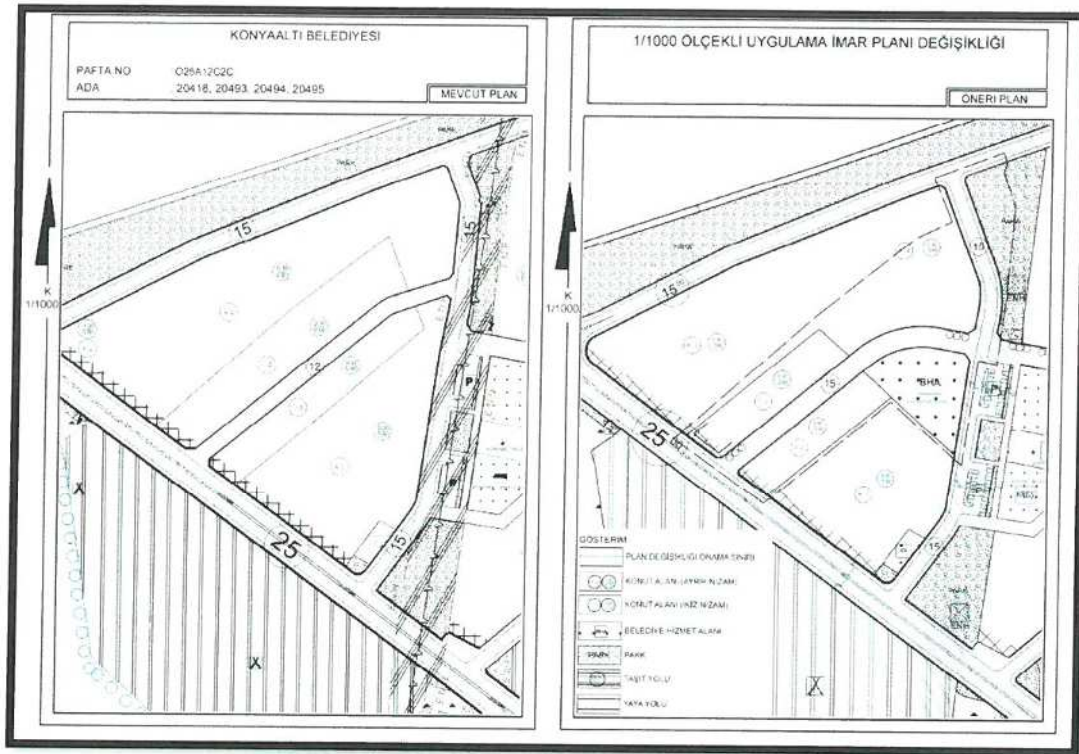
Bölgede yapılan plan revizyonları ve plan değişiklikleri akabinde bölgede imar kanunu 18. Madde düzenlemesine ilişkin çalışmalar başlatılmış, çalışmalar sonuçlandırılmadan 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" kapsamında DOP(Düzenleme Ortaklık Payı) oranı %40'dan %45 oranına artırılmış, KOP (Kamu Ortaklık Payı) imar uygulaması düzenlemesinden çıkarılmıştır. Söz konusu Küçükdağ Bölgesi'nde yapılan imar planları revizyonları ve değişiklikleri değişen imar uygulaması kapsamında imar planlarının belirtilen arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliği kapsamında yeniden düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Yapılacak imar uygulaması çalışmasına esas olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revize edilerek uygulanabilir bir imar planı oluşturulmaya çalışılmıştır. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, imar uygulamasına esa yeniden kontrol edilmiş ve batı bölgesinde yer alan kısımda yapılacak düzenleme ile imar uygulaması yeni yönetmelikler kapsamında uygulanabilir duruma getirildiği görülmüştür. Yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı taslak çalışmasında ise ortaya çıkan değişikliklerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nı da etkilediği ve üst ölçeli imar planında da değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

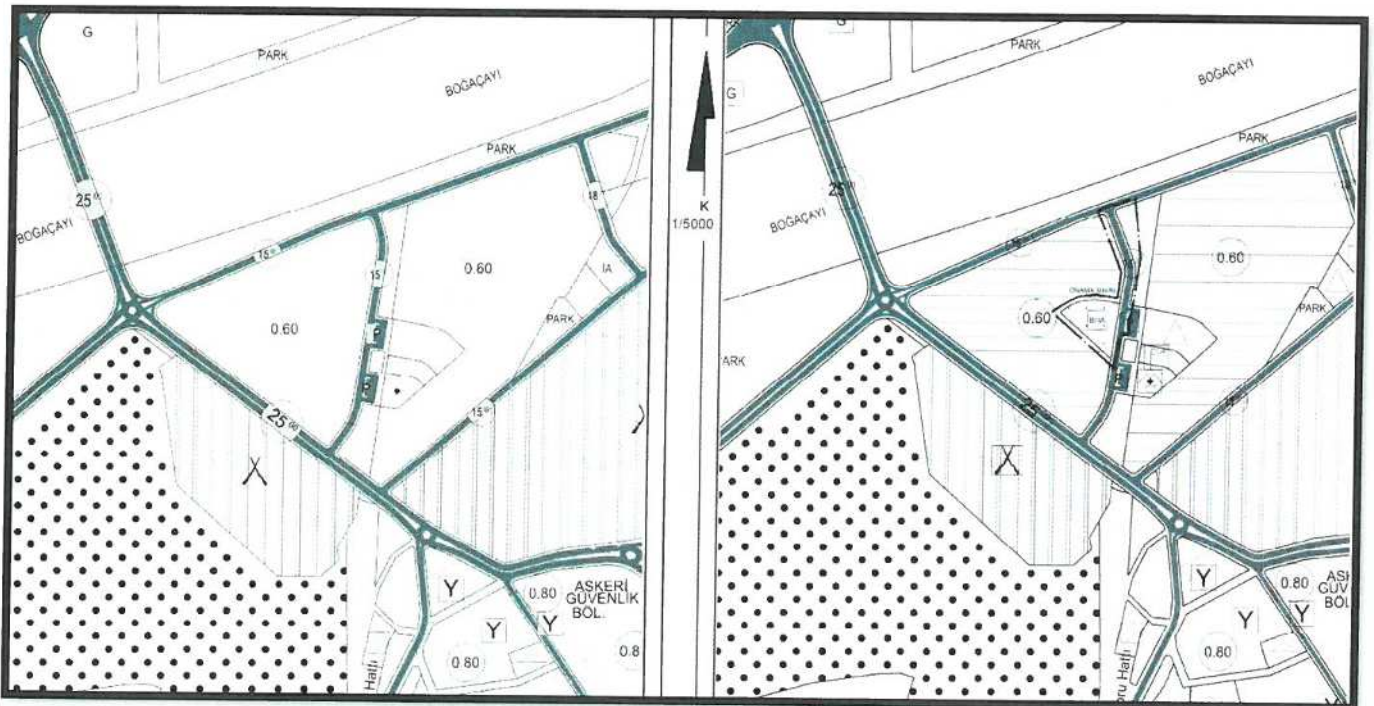
Yapılan düzenleme ile DOP oranının %40 dan %45 oranına çıkarılması ile DOP alanlarında oluşan artış kapsamında bu DOP kesintisi alanları ile 3925 m² alan sahip Belediye Hizmet Alanı oluşturulmuş ve enerji nakil hattı batısında Park Alanına ilave alan olarak yeniden düzenlenmiştir.

Diğer taraftan plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Konut Alanlarının daha uygun parselasyon planı oluşturulmasının yönelik ada formları ve ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesine yönelik değişiklikler yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği kapsamında Konut Alanlarının revizyon plan ve plan değişikliği ile oluşturulan Konut Alanı büyüklükleri ile aynıdır. Herhangi bir konut alanı alansal ve inşaat alanı artışı bulunmamaktadır.

Yapılan bu imar uygulamasına esas değişiklikler plan hiyerarşisi ve uyumu gereği üst ölçekli nazım imar planına aktarılması amacı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişikliğin yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Taslağı



Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

M. Ali Can DAI
Şehir Plancısı

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

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet. S.No:0727 D.No:1865