



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	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.
KOMİSYON RAPORU:	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 Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

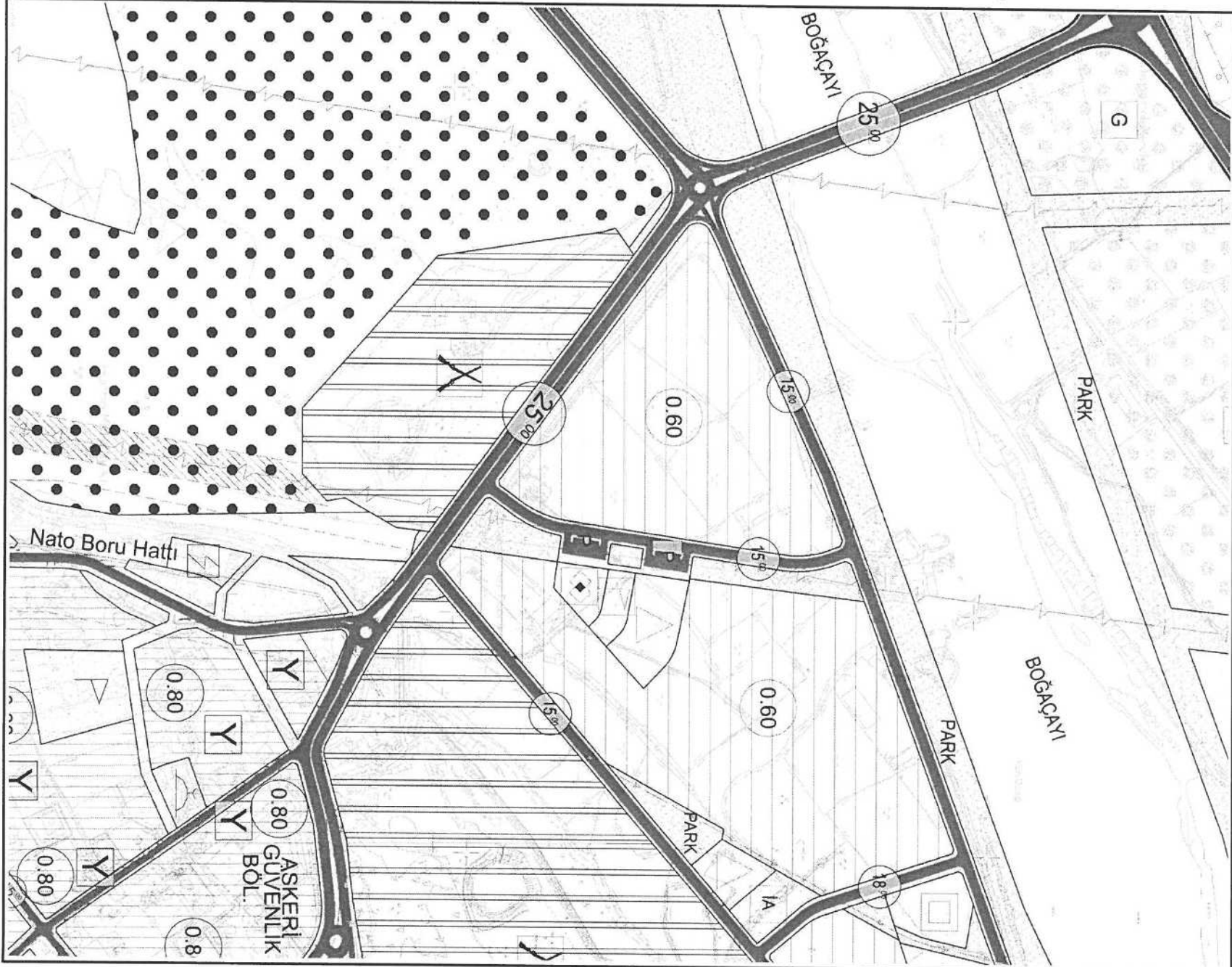
Adem ER
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI İLÇESİ)

PAFTA NO

: O25A12C

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

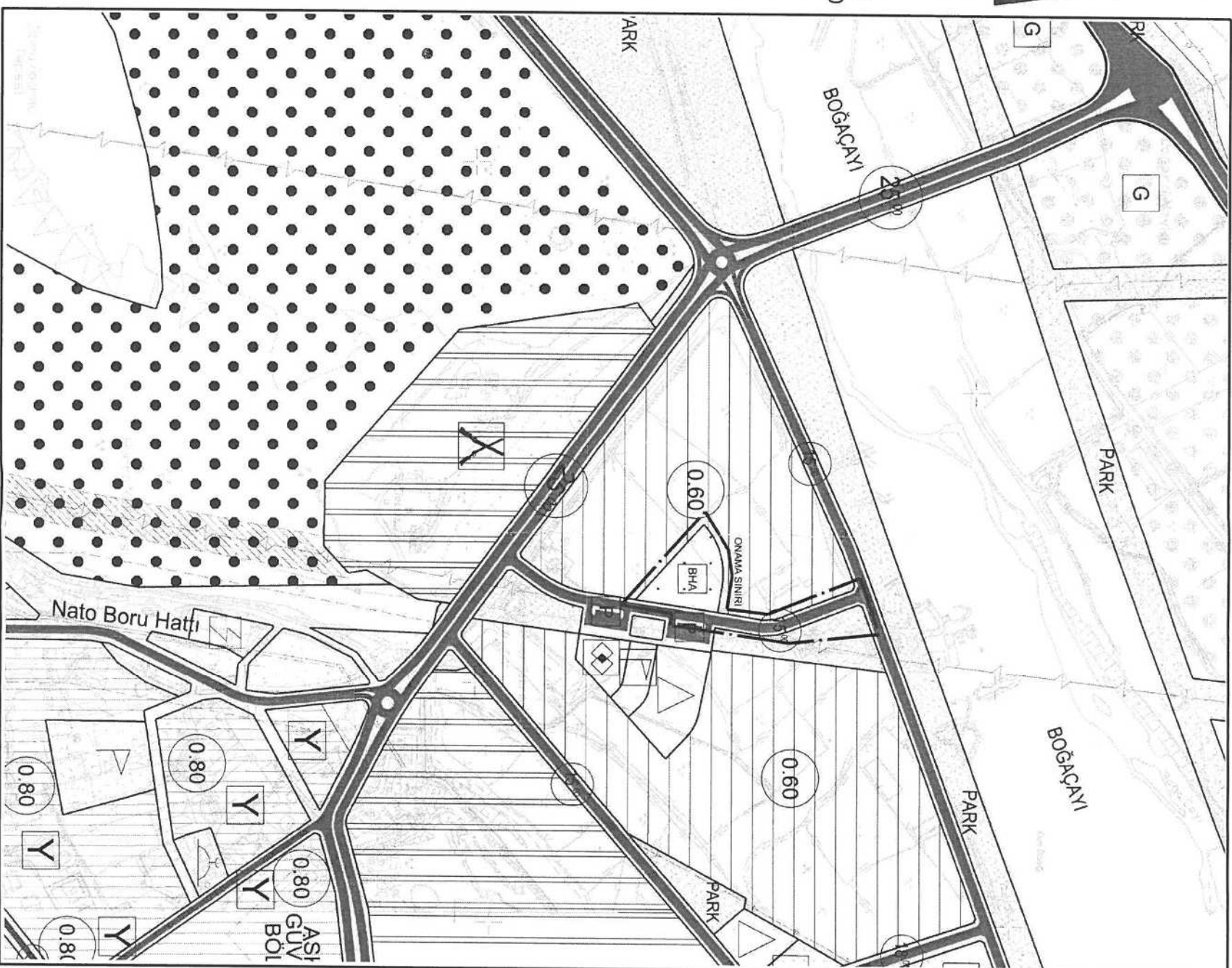
TAŞIT YOLU

BELEDİYE HİZMET ALANI

PARK

PARK VE YEŞİL ALAN

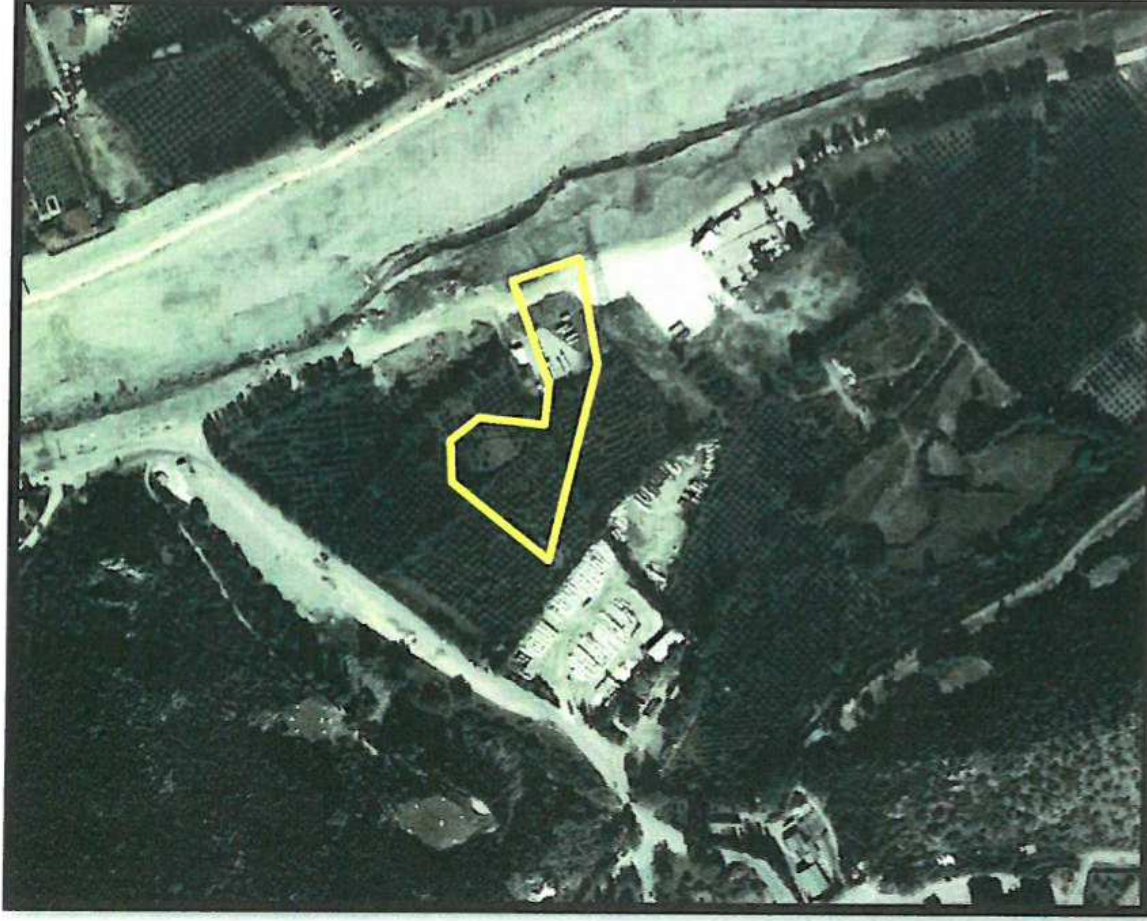
ÖNERİ PLAN



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.

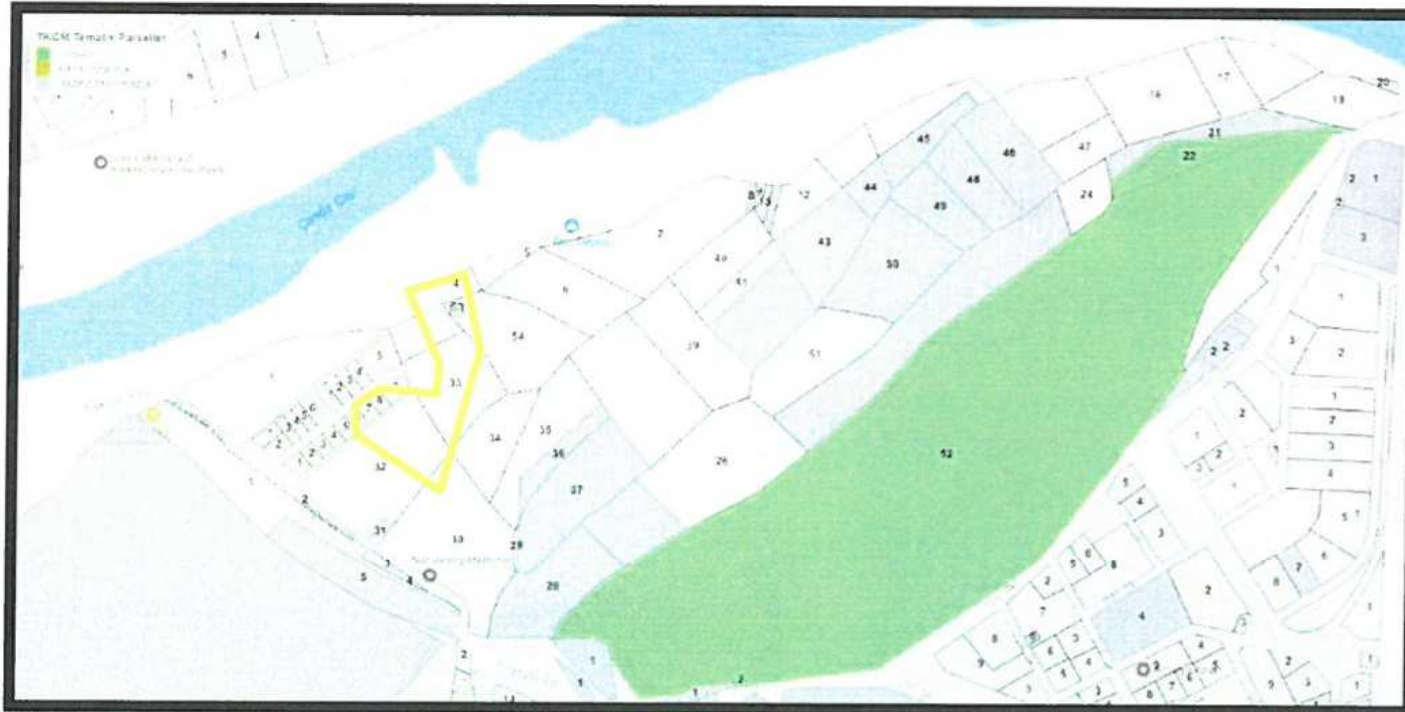


Planlama Alanı Halihazır ve Uygu Görüntüsü

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.



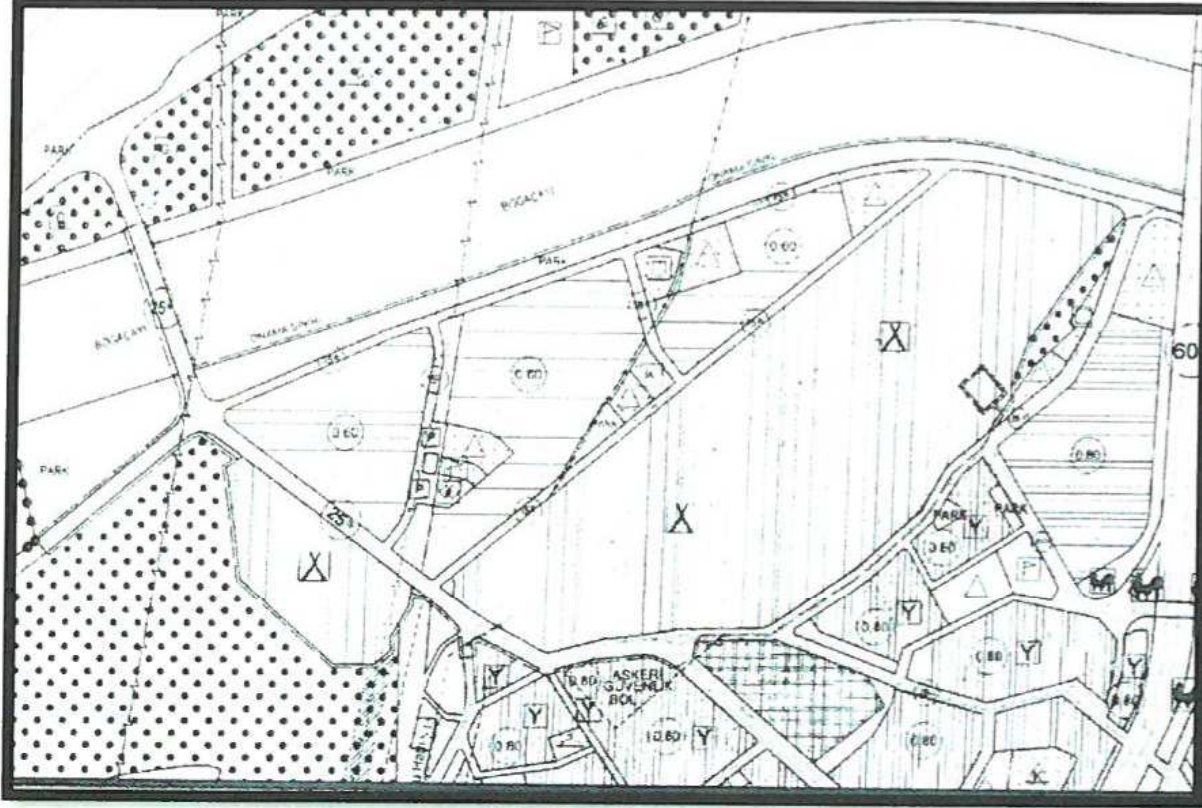
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

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

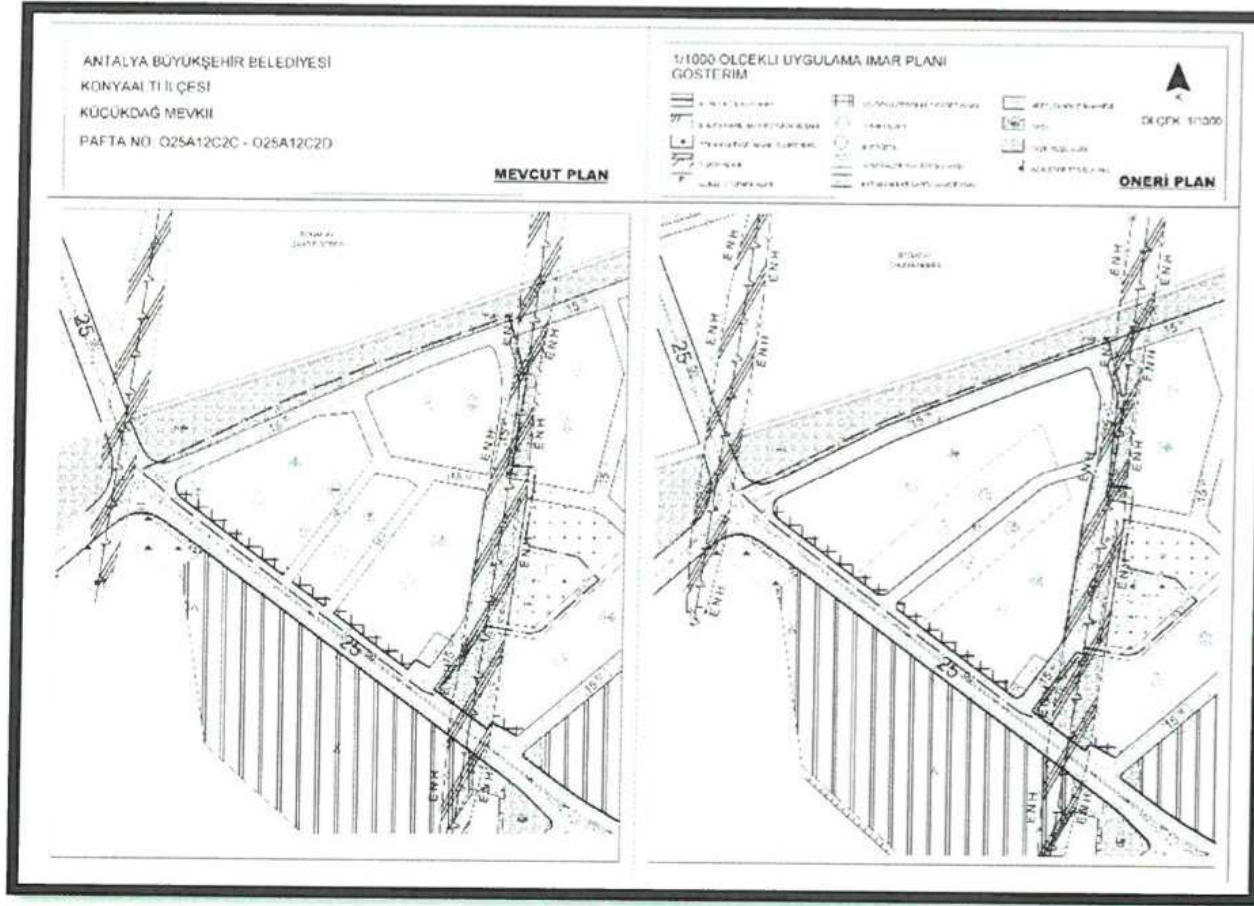
Küçükdağ Bölgesi'ne ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.07.2018 tarih ve 583 sayılı kararı ile, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 01.10.2018 tarih 65 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi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

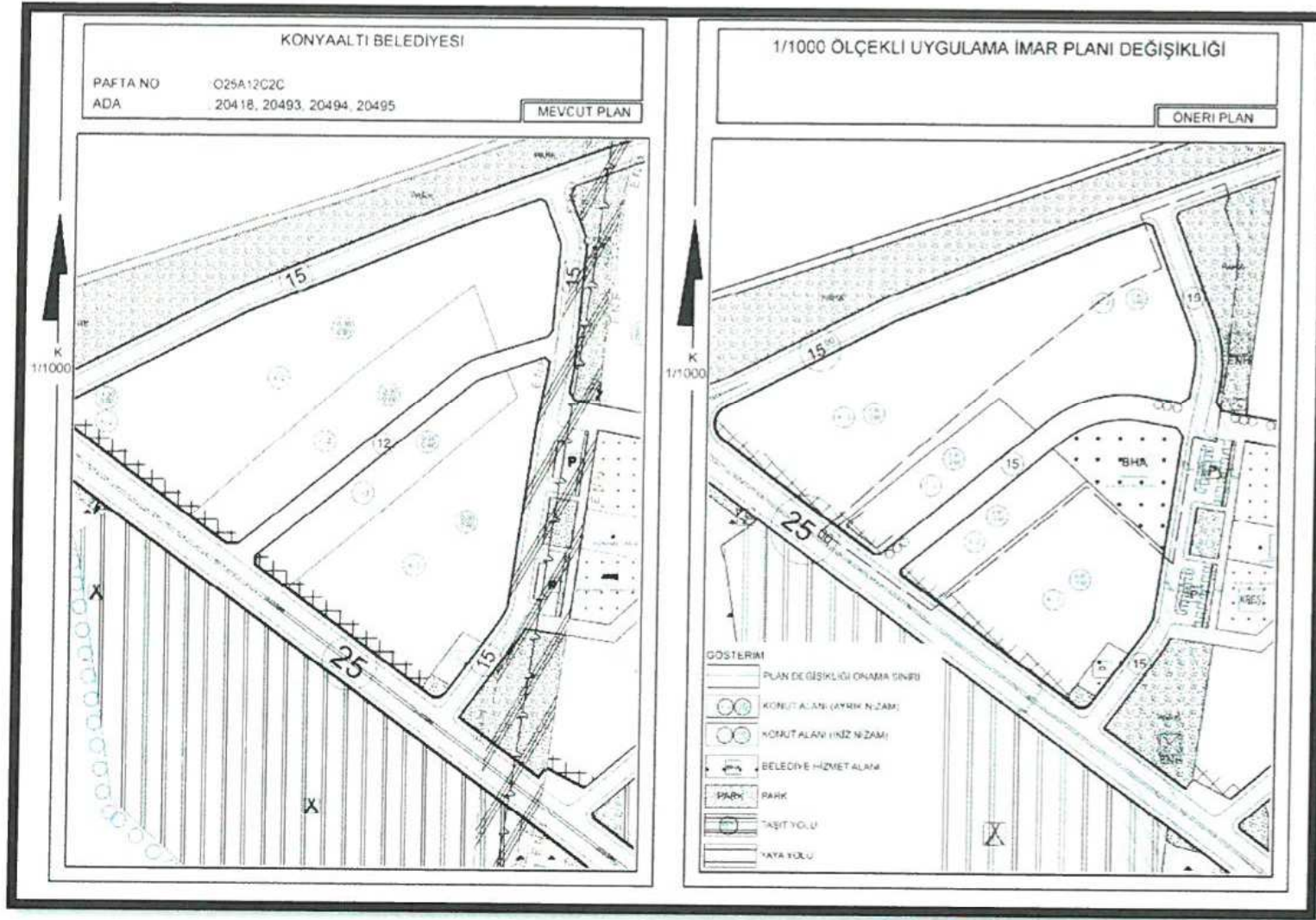
Bölgede yapılan plan revizyonları ve plan değişiklikleri akabinde bölgede imar kanunu 18. Madde düzenlemesine ilişkin çalışmalar başlatılmış, çalışmalar sonuçlandırılmadan 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" kapsamında DOP(Düzenleme 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 ölçekli imar planında da değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

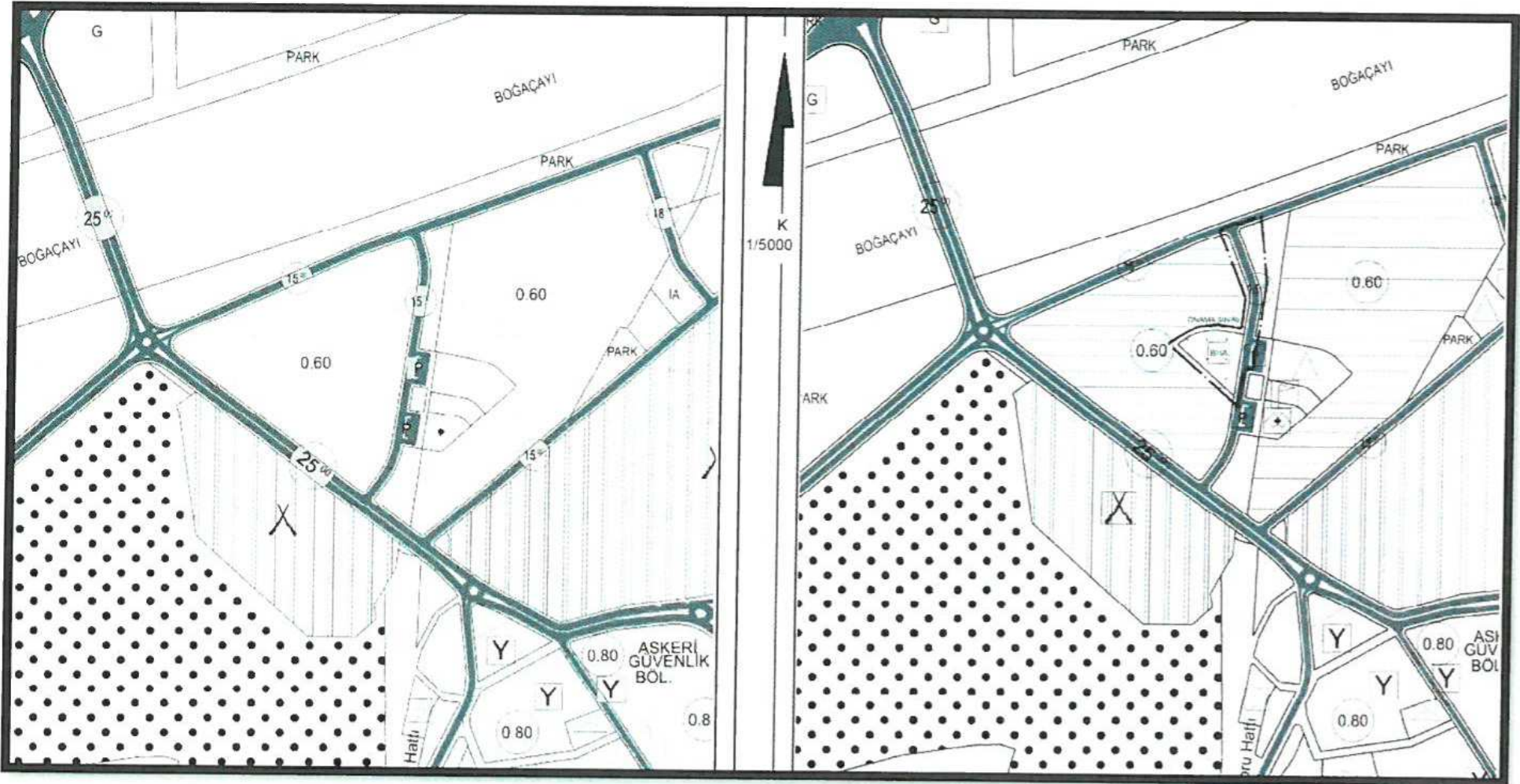
Yapılan düzenleme ile DOP oranının %40 dan %45 oranına çıkarılması ile DOP alanlarında oluşan artış kapsamında bu DOP kesintisi alanları ile 3925 m² alan sahip Belediye Hizmet Alanı oluşturulmuş ve enerji nakil hattı batısında Park Alanına ilave alan olarak yeniden düzenlenmiştir.

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


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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

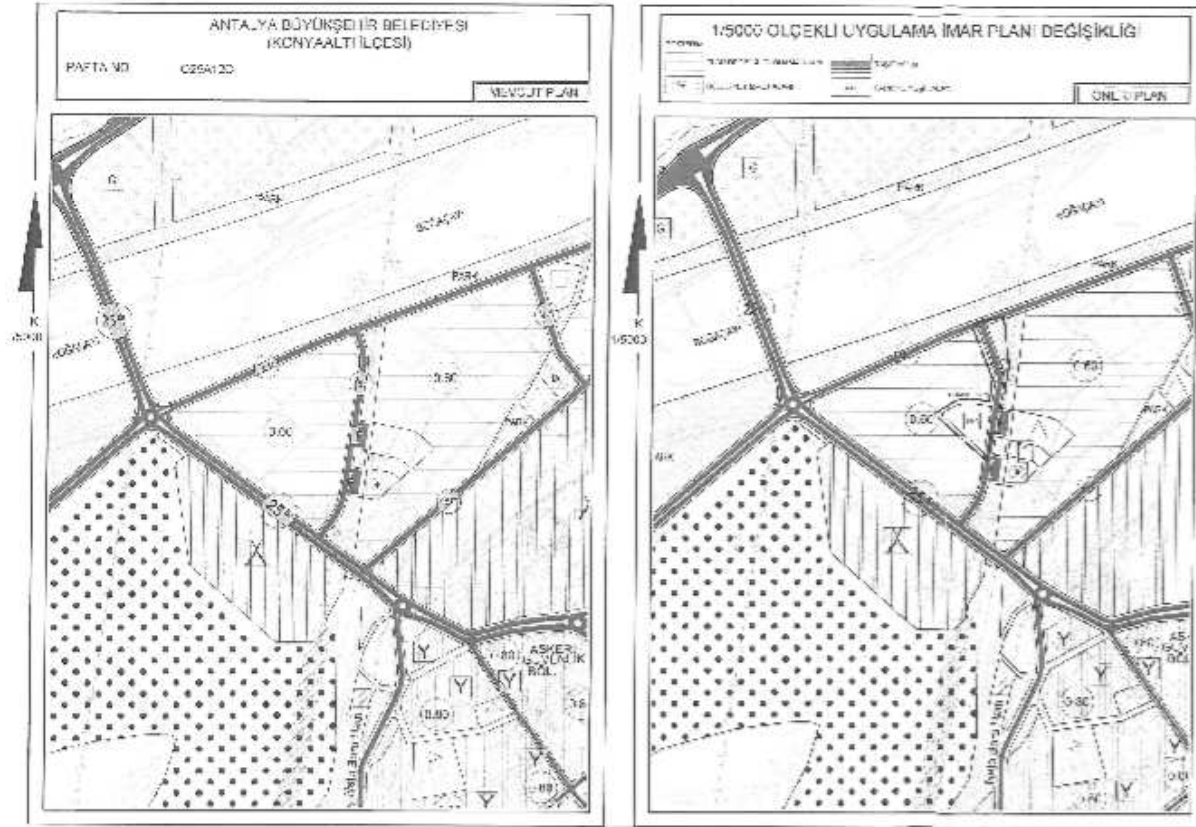
Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Zümrüt Mahallesi
Ölçek : 1/5000

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, Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 77. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, yaklaşık 0.5 ha alanı kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Planlama alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “*Gelişme Konut Alanı*” olarak planlıdır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi ile Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde, 0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı bulunan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, 3925m² büyüklüğünde “*Belediye Hizmet Alanı*” planlanmış, ayrıca önerilen Belediye Hizmet Alanının batısından geçen ve kuzey-güney yönlü uzanan 15m genişliğindeki Taşıt Yolu güzergâhında da yeniden düzelleme yapılmıştır.



Planlama gerekçeleri, önceki plan değişikliği süreci ve alan dağılımına ilişkin ayrıntılı bilgilere müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda yer verilmiştir.