



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:08.06.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.03.2020 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 06.02.2020 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan; Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde, 20172 ada 3 parselde yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve parselde doğu cepheden İBT, güney cepheden İBZT kullanım kararı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 06.02.2020 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan; Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde, 20172 ada 3 parselde yapılaşma koşullarının değiştirilmesi ve parselde doğu cepheden İBT, güney cepheden İBZT kullanım kararı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle 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 ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

722 Nolu konunun uygulama
yasadaki şartları yayınlanmadan
plan değişikliği yapılması
konuna uygundur.

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI : Semih ESEN	DÖNEMİ	ŞUBAT/2020	
DİVAN KATİBİ : Av. Büşra ÖZDEMİR	TARİHİ	06/02/2020	
DİVAN KATİBİ : Hasan AKKOYUN	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/31	
HAZİRUN: Belediye Başkanı Semih ESEN, Meclis Üyeleri; Metin ALTUNBAŞ, Şevket KORKUT, Şafak OTUZALTI, Büşra ÖZDEMİR, Ali POLAT, Mustafa TAŞBAŞ, Hasan AKKOYUN, Hacet KAVAK, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özlem ŞAHİN, Hasan KİRAZ, Özgür ERDOĞAN, Mustafa ÇOLAK, İlder AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Bora FİDANGÜL, Tuğba ERKE BOSTAN, Ayhan Adnan ABAY, Meryem GÖKAY BALKIÇ, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAŞ, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHI, Kazım BUYRUK ve Hayri KÖSE.			
MÜDÜRLÜĞÜ İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31/01/2020 tarih ve E.385 sayılı yazısı.			
ÖZÜ	İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 20172 ada 3 nolu parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	07	KARAR NO	24

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06/02/2020 TARİH,
24 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlgi : 25.09.2019 tarih ve 14055 evrak kayıt nolu dilekçe

İlgi dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 20172 ada 3 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 03.10.2019 tarih ve 118 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonununun 29.01.2020 gün ve 4 sayılı tutanağı yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 31/01/2020 tarih ve E.385 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	03.10.2019	Karar Tarihi	29.01.2020
Karar No	118	Karar No	4
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 20172 ada 3 parselde talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği,		

Arapsuyu Mahallesi 20172 ada 3 nolu parselde ilgililerinin 25.09.2019 gün ve 14055 sayılı dilekçesi ve eki dosya ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Bahse konu imar planı değişikliği talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup; mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında A-4, 0,20/0,80, “Min İfraz=1000 m²” ve Konut Alanı olarak planlı parsel, B=0,80, Min İfraz=1000 m²”, Konut ve doğu cephesinden “İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret (İBT)”, güney cephesinden ise “İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı (İBZT)” olarak

Erhan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü

ASLI GİBİDİR

değiştirilmektedir. Ayrıca, parselde "Parselde Max. TAKS=0,40 olarak uygulanacaktır" plan notu ilave edilmektedir.

Bu kapsamda değişiklik ile;

- Mevcut planda 0,80 olan toplam inşaat alanının (E, KAKS) öneri planda değiştirilmediği, toplam inşaat alanının korunduğu görülmüştür.
- Mevcut imar planında konut alanı olarak planlı parselde öneri plan ile doğu cepheden İBT, güney cepheden İBZT ilave edilmiştir. Değişiklik ile parselin doğusunda 5,50 metreye kadar, güneyinde ise 2,50 metreye kadar ticaret fonksiyonu tercihen kullanılabilir. Öneri durum ile parselde ticaret fonksiyonu isteğe bağlı olacağından parselin tamamı konut olarak kullanılabilir. Aynı zamanda, yolboyu ticaret düzenlemesinin plan notlarına göre de tek bağımsız bölüm alınmak kaydıyla parselin tamamı ticaret olarak kullanılabilir.
- Mevcut imar planında 0,20 olan Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS), "Parselde Max. TAKS=0,40 olarak uygulanacaktır" plan notu ilave edilerek, 0,20'den 0,40'a çıkarılmıştır. Bu değişiklik ile parsel zemininde daha yaygın taban alanı kullanımının talep edildiği görülmektedir.
- Mevcut imar planında A-4 olan yapı düzeni ve yapı yüksekliğinin değiştirilerek serbest bırakıldığı görülmüştür.

Talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yukarıda bahsedilen hususlar çerçevesinde Komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; parseldeki yapı yüksekliğinin mevcut plandaki ve bölgesindeki yükseklik tanımının üzerine çıkmadan "Yençok=4 kat" olacak şekilde tanımlanması ve "Parselde Max. TAKS=0,40 olarak uygulanacaktır" plan notu ifadesinin "Max. TAKS=0,40" olacak şekilde düzeltilerek plan üzerine işlenmesi kaydıyla, plan teklifinin değiştirilerek onaylanmasının uygun olacağı görüşü ile imza altına alınarak Meclisimizin takdirine sunulmuştur. İfadeli; Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (İmzalı), Başkan Vekili Ayla DUYGULU (Katılmadı), Sözcü Hasan KİRAZ (İmzalı), Üye Mustafa TAŞBAŞ (İmzalı) ve Üye Ali POLAT (Katılmadı) İmar Komisyonu Raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz Arapsuyu Mahallesi 20172 ada 3 nolu parsel için hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

Semih ESEN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Av. Büşra ÖZDEMİR
Divan Kâtibi

Hasan AKKOYUN
Divan Kâtibi

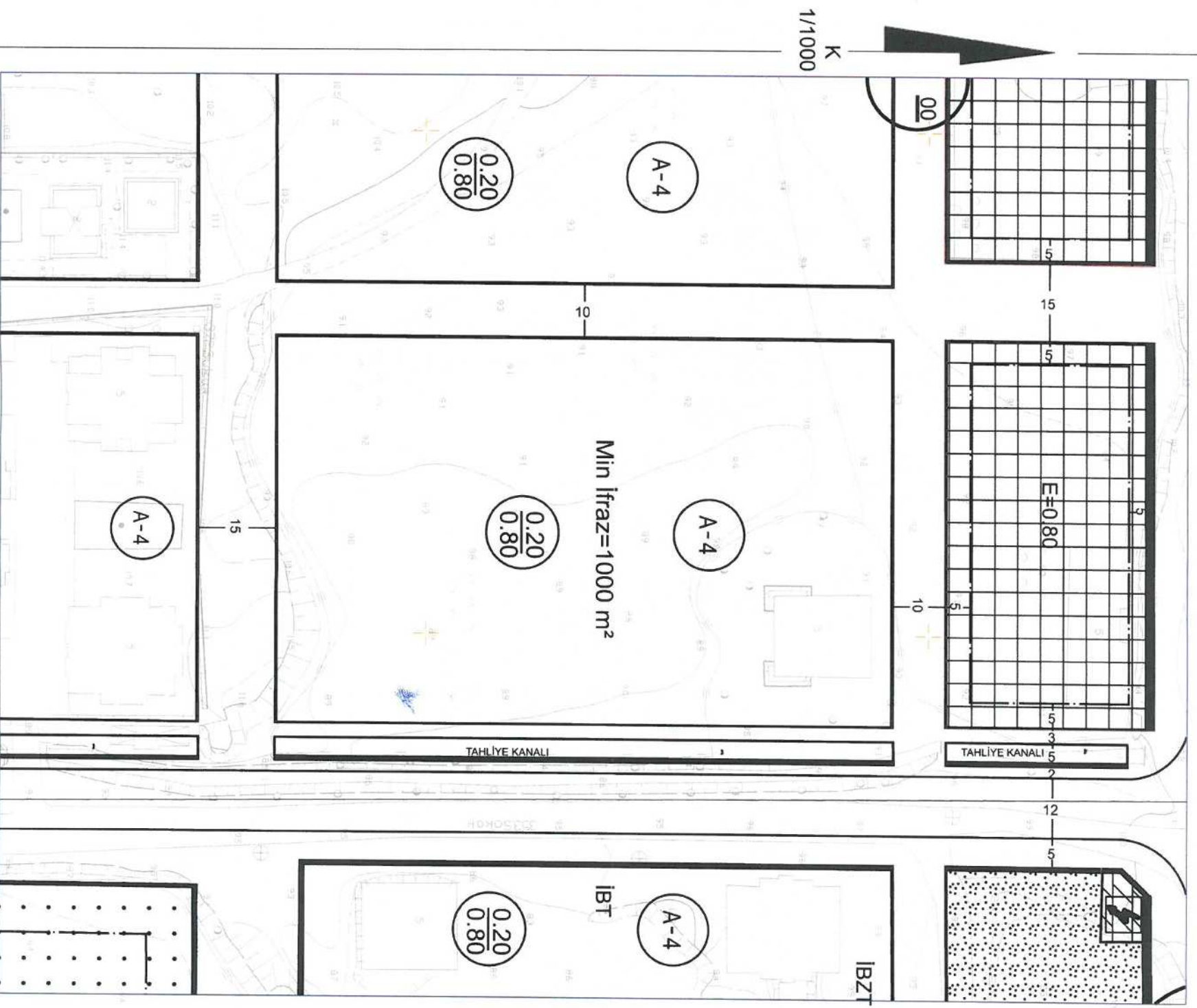
Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü

ASLI GİBİDİR

KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : O25A13D2B PARSEL NO : 3
ADA NO : 20172 ALANI : 6775 m²

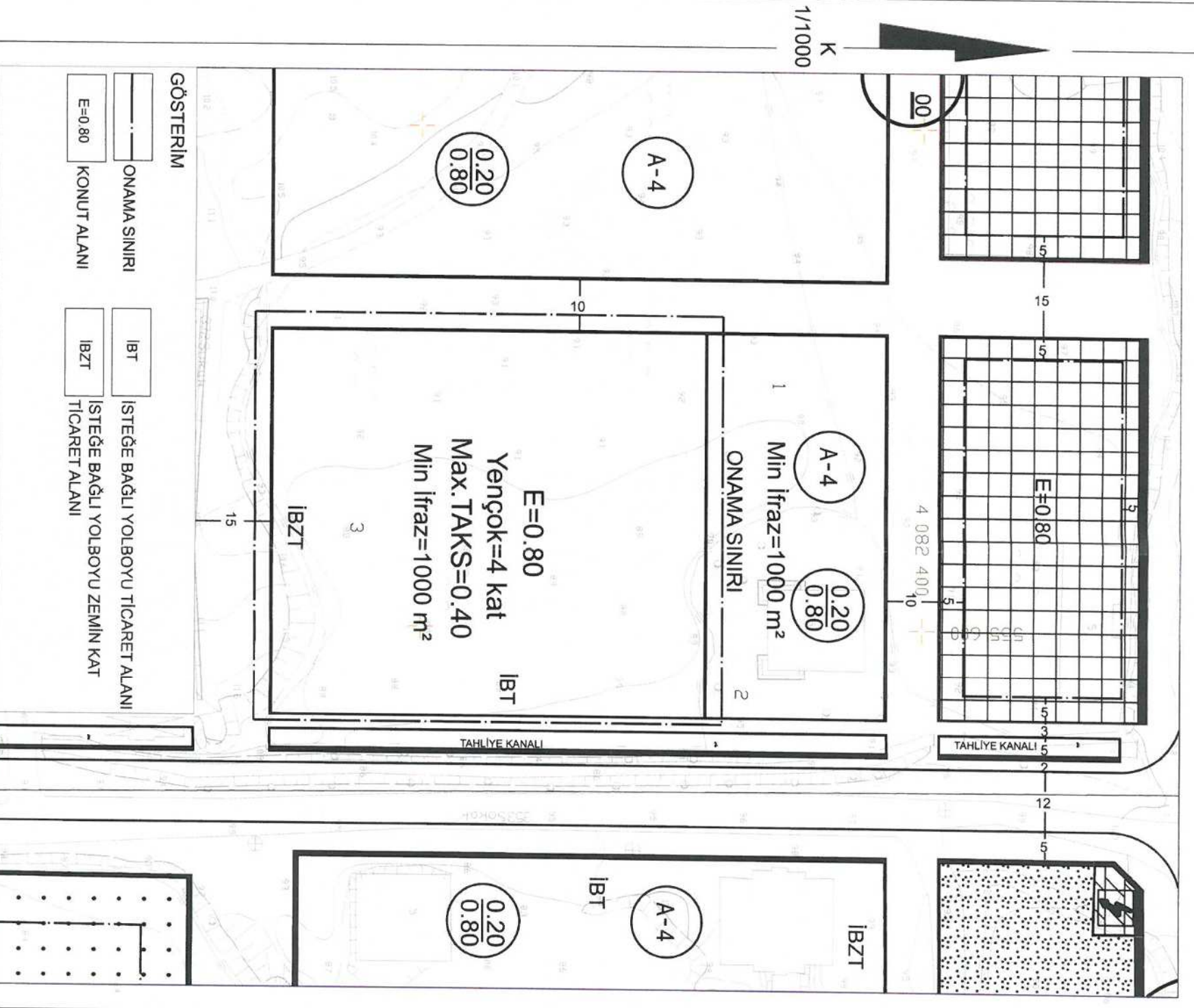
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

20172 ada 3 nolu parselde, "1999 YILINDAN ÖNCE PLANLANMIŞ KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARINDA KALAN BÜTÜN MAHALLELERİ KAPSAYAN ZORUNLU YOLBOYU TİCARET, İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET VE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET ALANLARININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında bölgedeki ticari faaliyet ve ihtiyacı göz önünde bulundurularak "İBT (İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanı), İBZT (İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı)" ibaresi ile zemin katın ticari amaçlı kullanıma imkanı sağlanması amaçlanmaktadır.

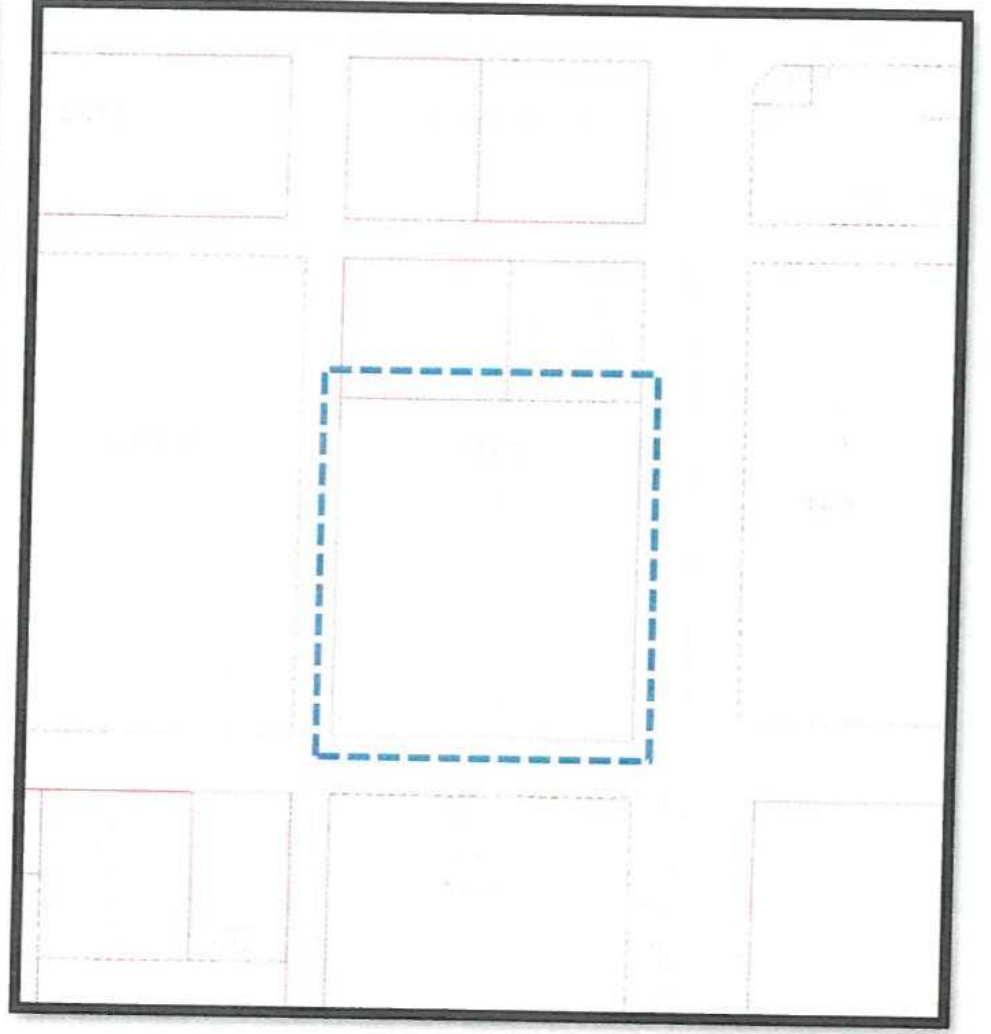
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ GÜRSU MAHALLESİ
20172 ADA 3 NOLU PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu 20172 ada 3 nolu parsel Antalya ili Konyaaltı ilçesi Gürsu mahallesi sınırları O25A13D2B nolu 1/1000 Ölçekli İmar Planı paftasında yer almaktadır. Söz konusu parsel batıda 381 sokak, doğuda 353 sokağa cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı, Halihazır ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu 20172 ada 3 nolu parsel Gürsu mahallesi sınırları içerisinde doğusunda 353 sokağa, batısında 381 sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Söz konusu parseli halihazırda boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu ada içerisinde 3 nolu parsel dışında yapılaşma tamamlanmış durumdadır.

20172 ada 3 nolu parselin konumlu olduğu bölge genel itibari ile site tarzı konutların yer aldığı bir bölgedir. Bölgede benzer yapılaşma koşullarına sahip zemin kat ticaret alanı yer alan konut parselleri de yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

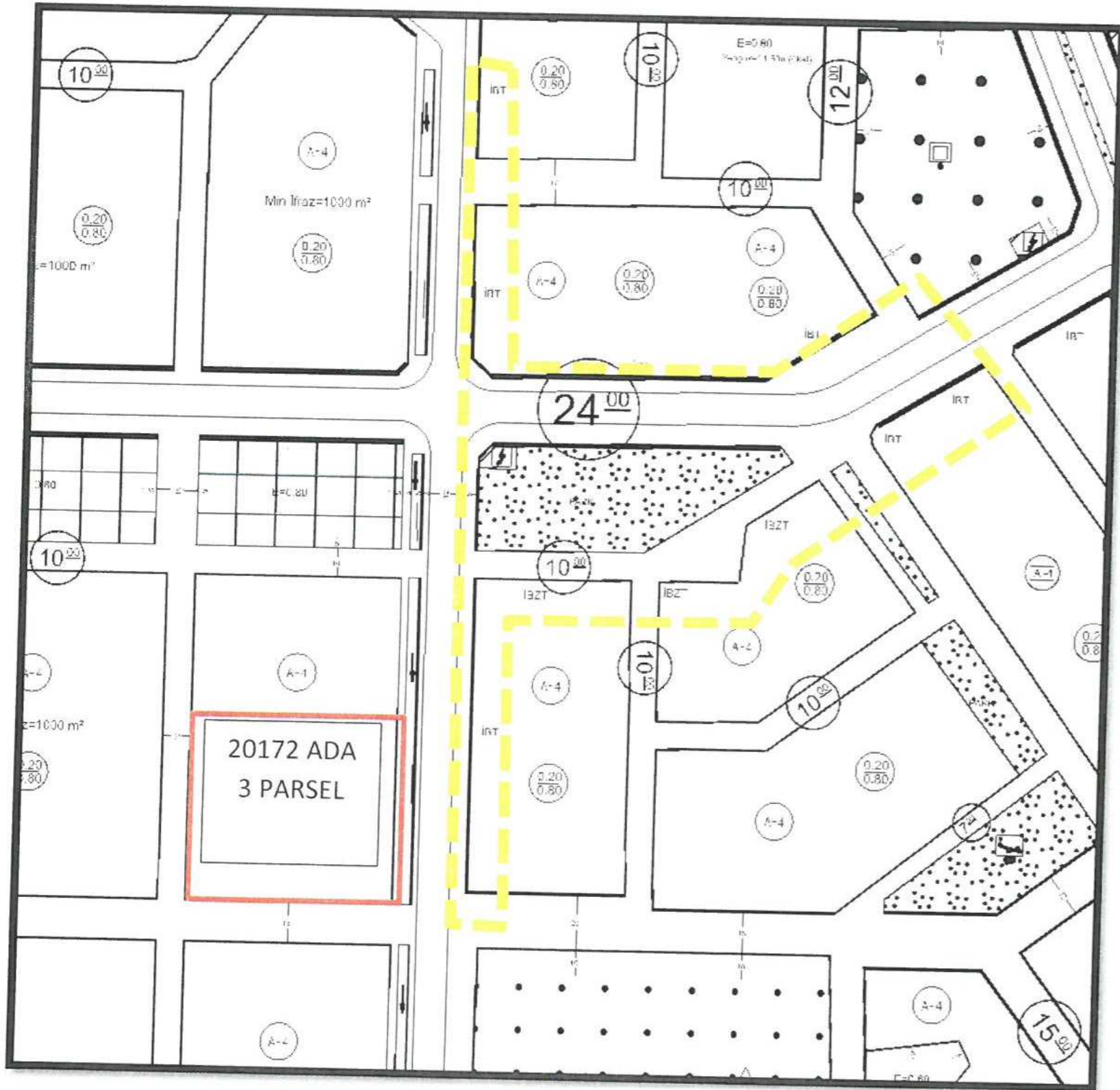
20172 ada 3 nolu parselde, "1999 YILINDAN ÖNCE PLANLANMIŞ KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARINDA KALAN BÜTÜN MAHALLELERİ KAPSAYAN ZORUNLU YOLBOYU TİCARET, İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET VE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET ALANLARININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" kapsamında bölgedeki ticari faaliyet ve ihtiyacı göz önünde bulundurularak "İBT (İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanı), İBZT (İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı)" ibaresi ile zemin katta ticari amaçlı kullanıma imkan sağlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Söz konusu parselin bulunduğu bölgede " 1999 YILINDAN ÖNCE PLANLANMIŞ KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARINDA KALAN BÜTÜN MAHALLELERİ KAPSAYAN ZORUNLU YOLBOYU TİCARET, İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET VE İSTEĞE BAĞLI ZEMİN KAT TİCARET ALANLARININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu değişiklik ile bölgede yaşayan insanların günlük ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik olarak konut alanları içerisinde ticari faaliyet gösterecek mekanların oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği ile 20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanları (İBT), 20 metre (hariç) altı yol kesitine cepheli imar adalarında İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı (İBZT) kullanım kararları tanımlanmıştır.

20172 ada 3 nolu parselinde konumlu olduğu bölgede yol genişlikleri esas alınarak konut kullanım hakkına sahip parsellerde İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanları (İBT) ve İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı (İBZT) kullanım kararları getirilmiştir.



Yürürlükteki İmar Planına Göre İBT / İBZT Hakkı Bulunan Yapı Adaları

Zemin kat alanlarında ticari kullanımlara ilişkin olarak yapılan plan değişikliği kapsamında kullanım türlerine göre yapılaşma koşulları plan notlarında ;

“ 2. İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET ALANLARI (İBT)

- 20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında;
- İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile;
- Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret yapılabilir.
- İsteğe Bağlı Yol Boyu ticaret tanımı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokların dışında ticari kullanım yapılamaz.
- Planda aksine bir hüküm yok ise, bu parsellerde maxTAKS=0.30 olarak uygulanabilir.
- Bu alanlarda tek bağımsız bölüm olması koşulu ile tek bina dahilinde tüm katlar ticari amaçlı kullanılabilir.”

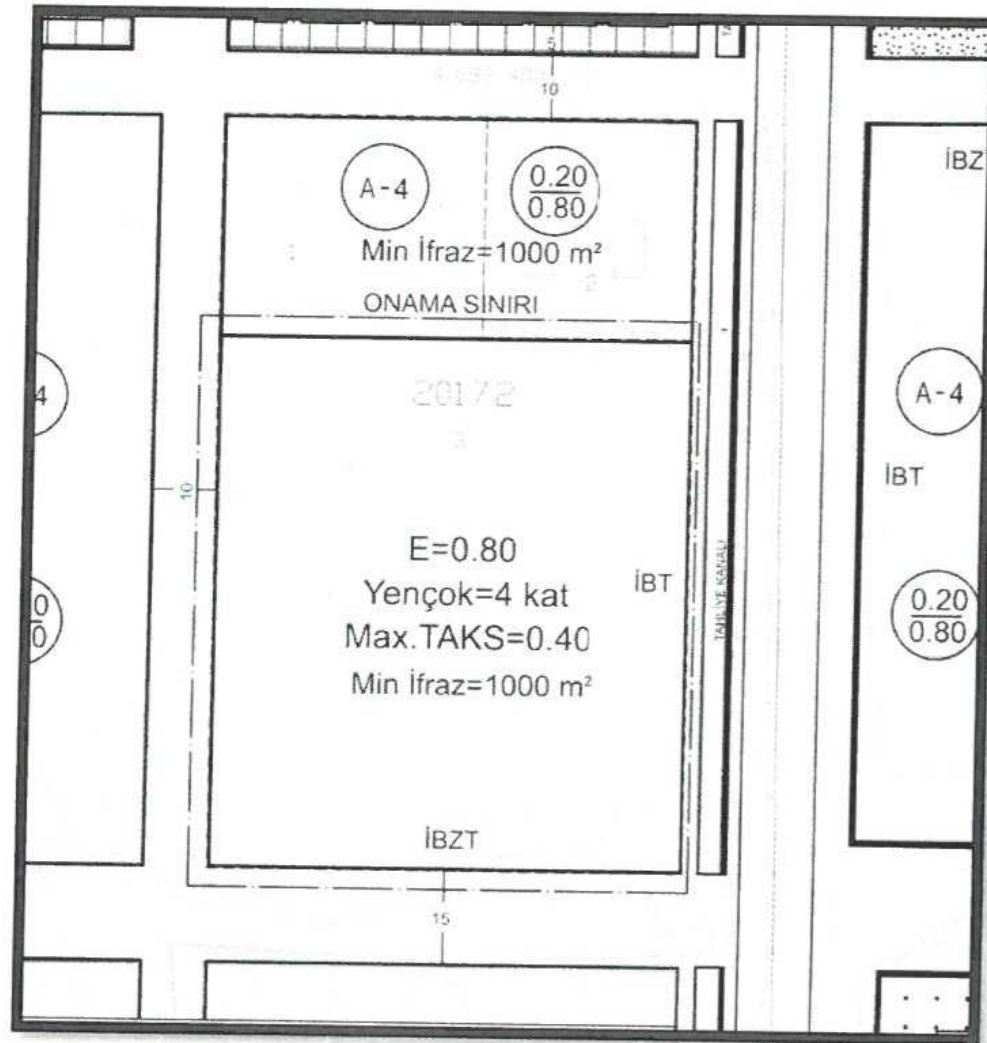
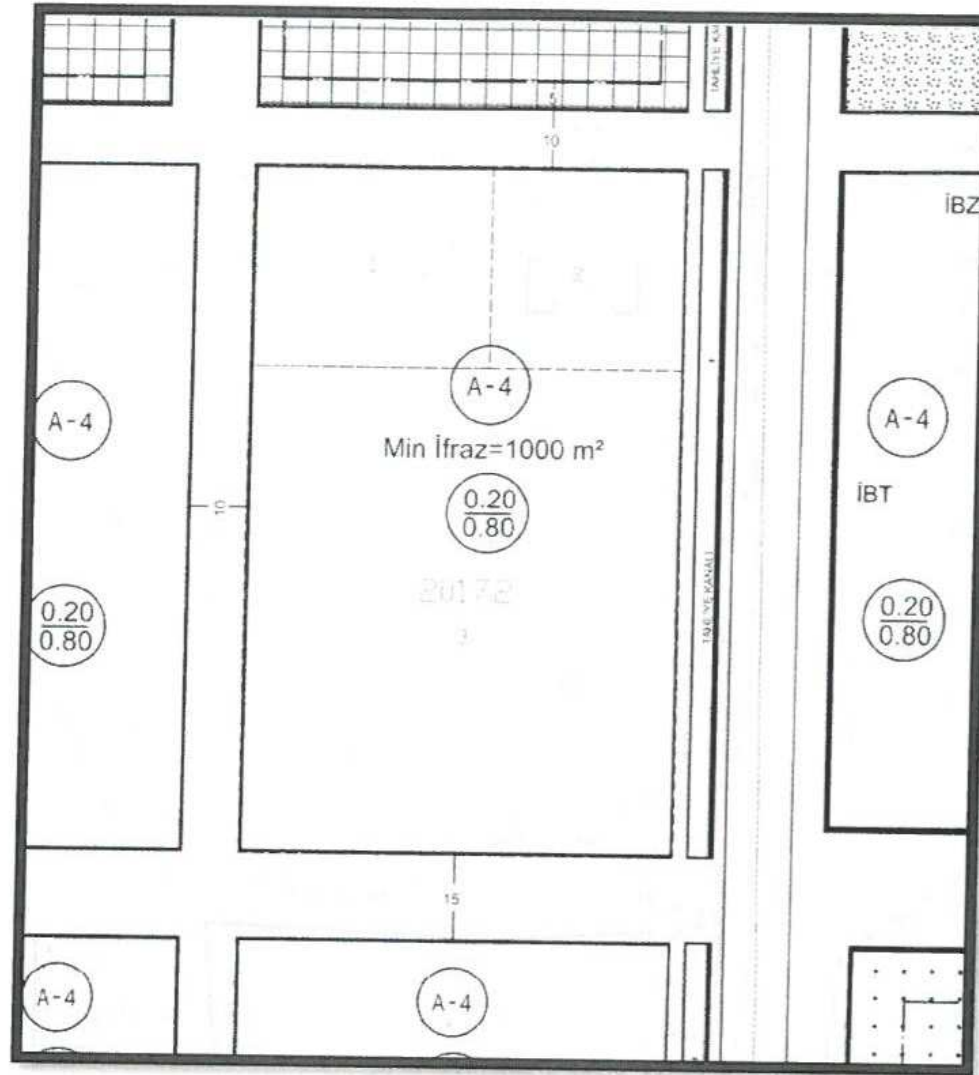
3. İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU ZEMİN KAT TİCARET ALANLARI (İBZT)

- 20 metre (hariç) altı yol kesitine cepheli imar adalarında;
- İsteğe Bağlı Yol Boyu Zemin Kat Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile;
- Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre kotuna kadar ticaret yapılabilir.
- İsteğe Bağlı Yol Boyu ticaret tanımı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokların dışında ticari kullanım yapılamaz.
- Planda aksine bir hüküm yok ise, bu parsellerde max TAKS=0.30 olarak uygulanabilir.
- Bu alanlarda tek bağımsız bölüm olması koşulu ile tek bina dahilinde tüm katlar ticari amaçlı kullanılabilir.”

olarak tanımlanmıştır.

20172 ada 3 nolu parsele ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

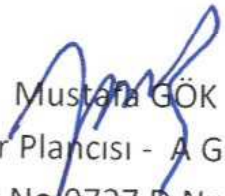
- Zemin kat ticari kullanımlara ilişkin yürürlükteki yolboyu ticaret alanı hakkına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları çerçevesinde parselin cephe aldığı yol genişliğine göre; doğusunda yer alan 20 metrelik taşıt yoluna cephesinde doğu hattında yer alacak konut alanları zemin katında İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanları (İBT) kullanım hakkı, güney cephesinde yer alan 15 metrelik taşıt yoluna göre ise İsteğe Bağlı Yolboyu Zemin Kat Ticaret Alanı (İBZT) hakkı tanımlanmıştır.
- Yürürlükteki imar planında tanımlı 0.80 emsal yapılaşma koşulu, 4 kat yükseklik koşulu ve minimum ifraz koşulu aynen korunmuştur.
- Parselin geniş bir alana sahip olması ve zeminde kullanımlarını alanda yaygın kullanılabilmesi amacı ile imar planında tanımlanan TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) plan notu ile yeniden tanımlanarak inşaat alanının max. %40'ına kadar taban alanı kullanımına ilişkin MAX.TAKS=0.40 ibaresi getirilmiş, tabanda yaygın bir mimari proje oluşturulması amaçlanmıştır. Bölgede subasman kotunun 0.50m olarak kullanılması sebebi ile zemin katta elde edilecek yaygın kullanım hakkı herhangi bir emsal artışı oluşturmamaktadır. Yapılan düzenleme ile parsel içerisinde yer alacak yapılar parselin büyüklüğü ile uyumlu bir mimari projenin uygulanabilmesini için düzenlenmektedir.



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

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama 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