



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.12.2020 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Küçükdağ Mevkii, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alanın BHA (Konyaaltı Belediyesi) Alanına dönüştürülerek, alanın kuzey ve batısındaki yol akları ile genişliğinin düzenlenerek, İ-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanlarında yeniden düzeleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.12.2020 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Küçükdağ Mevkii, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alanın BHA (Konyaaltı Belediyesi) Alanına dönüştürülerek, alanın kuzey ve batısındaki yol akları ile genişliğinin düzenlenerek, İ-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanlarında yeniden düzeleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2020 tarih ve 916 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.
Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

T.C.
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

MECLİS BAŞKANI : Semih ESEN		DÖNEMİ	ARALIK/2020
DİVAN KATİBİ : Hasan AKKOYUN		TARİHİ	03/12/2020
DİVAN KATİBİ : İlter AYDIN		BİRLEŞİM	1
		OTURUM	2
		KATILAN ÜYE SAYISI	32/25
HAZİRUN: Belediye Başkanı Semih ESEN, Meclis Üyeleri; Şevket KORKUT, Şafak OTUZALTI, Ali POLAT, Hasan AKKOYUN, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özgür ERDOĞAN, İlter AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Erkan ÖZTUNÇ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Bora FİDANGÜL, Tuğba ERKE BOSTAN, Ayhan Adnan ABAY, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAŞ, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHI, Meryem GÖKAY BALKIÇ, Kazım BUYRUK, Hayri KÖSE.			
MÜDÜRLÜĞÜ İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/11/2020 tarih ve E.3225 sayılı yazısı.			
ÖZÜ	İlçemiz Küçükdağ Mevkiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İmar Komisyonu, Çevre ve Sağlık Komisyonu, Turizm Komisyonu ve Tarım Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	12	KARAR NO	133

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03/12/2020 TARİH,
133 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

Antalya İli Konyaaltı İlçesi Küçükdağ Mevkiinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Konunun görüşülmek üzere Meclis'e havalesini arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/11/2020 tarih ve E.3225 sayılı yazısı.

**İMAR KOMİSYONU, TURİZM KOMİSYONU, ÇEVRE VE SAĞLIK
KOMİSYONU, TARIM İŞLERİ KOMİSYONU RAPORU**

Tarih: 03.12.2020

Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının	Karar Tarihi	03.12.2020
	Karar No	130
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	Antalya İli Konyaaltı İlçesi Küçükdağ Mevkii Batı Kısımına İlişkin Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.	

Bahse konu alan; kuzeyinde Çandır Çayı, güney ve doğu cephesinde Küçükdağ, batısında Askeri Depolama Tesisleri ile çevrili olup, O25-A-12C-2-D 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır.

Küçükdağ Bölgesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu; Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 01.10.2018 tarih 65 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2018 tarih ve 941 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan sonrasında, mevcut imar parsellerinin bulunduğu alanın ilk uygulamaya uygun olacak şekilde yeniden düzenlenmesi amacıyla Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 05.12.2019 tarih 152 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2019 tarih ve 813 sayılı kararı ile değişiklik yapılmıştır.

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü

Yapılan bu değişiklerin hemen sonrasında bölgede imar uygulaması çalışmaları başlatılmıştır. Ancak, İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan "Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kapsamda, DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) %40'dan %45'e çıkarılmış ve KOP (Kamu Ortaklık Payı) düzenlemesi kaldırılmıştır.

Bu düzenleme sonrasında, bahse konu bölgede yürütölen imar uygulaması çalışmalarında planın yeni yönetmeliğe uygun olacak şekilde yeniden ele alınma zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile; bahse konu alan zaiyat oranı %45 olacak şekilde yeniden düzenlenmiş, bu kapsamda bölgede 3925 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı ve ilave yeşil alan oluşturulmuş, yol aksları birbirini karşılayacak şekilde devamlılığı sağlanarak yeniden düzenlenmiş, plan kapsamında kalan 12 metrelik yol 15 metreye çıkarılmıştır.

Talep edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş olup, **uygun görüő** ile Meclisin takdirlerine sunulmuştur. İfadeli, 03/12/2020 tarihli Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (İmzalı), Komisyon Başkan V. Ayla DUYGULU (imzalı), Sözcü Mustafa ÇOLAK (Katılmadı), Üye Şafak OTUZALTI (imzalı), Üye Hasan KİRAZ (Katılmadı) İmar Komisyonu Raporu,

03/12/2020 tarihli; Komisyon Başkanı Özgür ERDOĞAN (imzalı), Komisyon Başkan V. Ruhi BEŞİKTAŞ (imzalı), Sözcü Yüksel DOY (imzalı), Üye Tuğba ERKE BOSTAN (imzalı), Üye Metin ALTUNBAŞ (Katılmadı) Turizm Komisyonu Raporu,

03/12/2020 tarihli; Komisyon Başkanı Ali POLAT (imzalı), Komisyon Başkan V. Nurten ERENLER (imzalı), Sözcü Ayla DUYGULU (imzalı), Üye Hasan KİRAZ (Katılmadı), Üye Özlem ŞAHİN (Katılmadı) Çevre ve Sağlık Komisyonu Raporu.

03/12/2020 tarihli; Komisyon Başkanı Ayhan Adnan ABAY (imzalı), Komisyon Başkan V. Nail AVCI (imzalı), Sözcü Mahmut AHI (imzalı), Üye Hacet KAVAK (Katılmadı), Üye Bora FİDANGÜL (imzalı) Tarım İşleri Komisyonu Raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz Küçükdağ Mevkiinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; İmar Komisyonu, Çevre ve Sağlık Komisyonu, Turizm Komisyonu ve Tarım Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

Semih ESEN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

Hasan AKKOYUN
Divan Kâtibi

İlter AYDIN
Divan Kâtibi

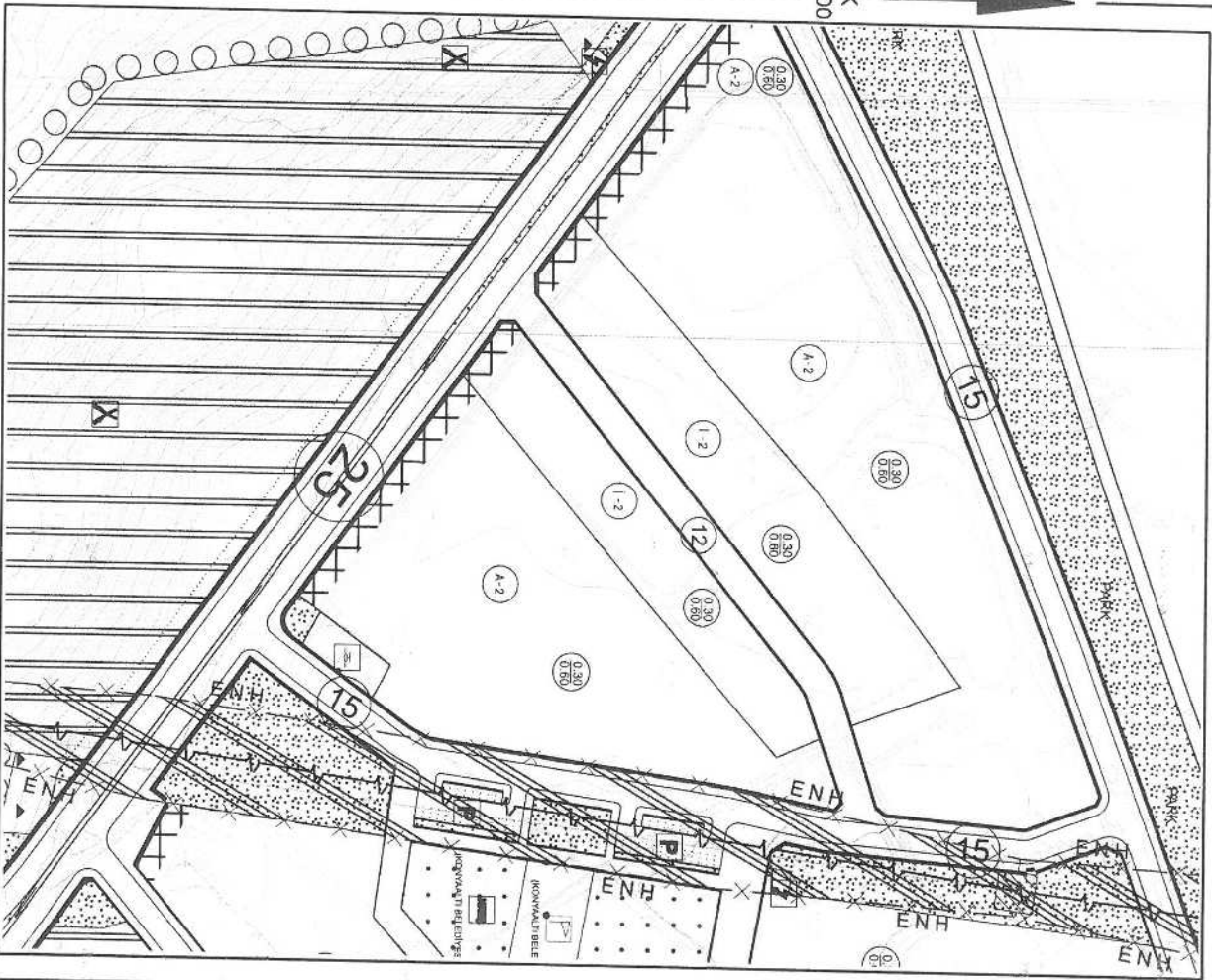

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü

KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO
ADA

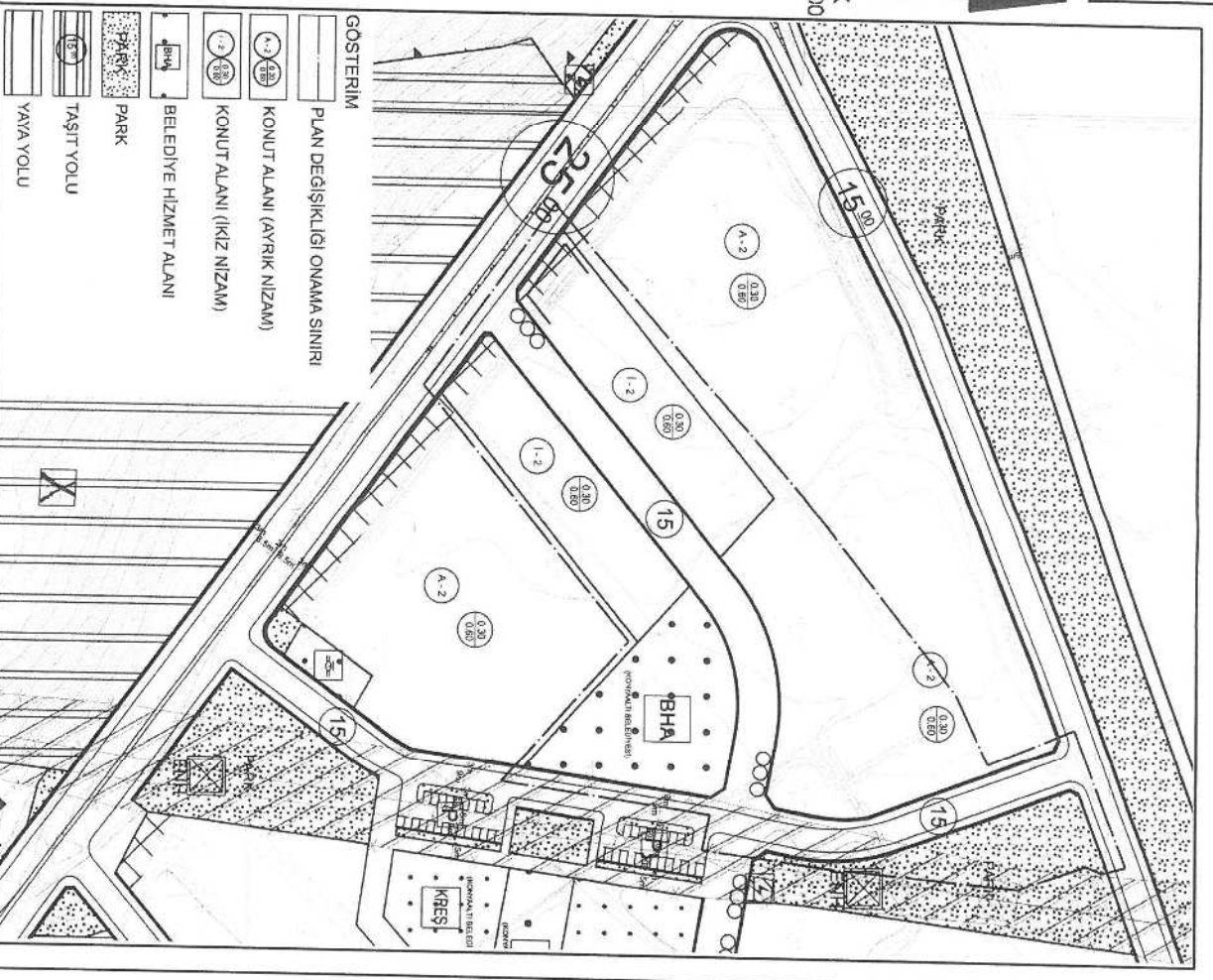
: 025A12C2C
: 20418, 20493, 20494, 20495

MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



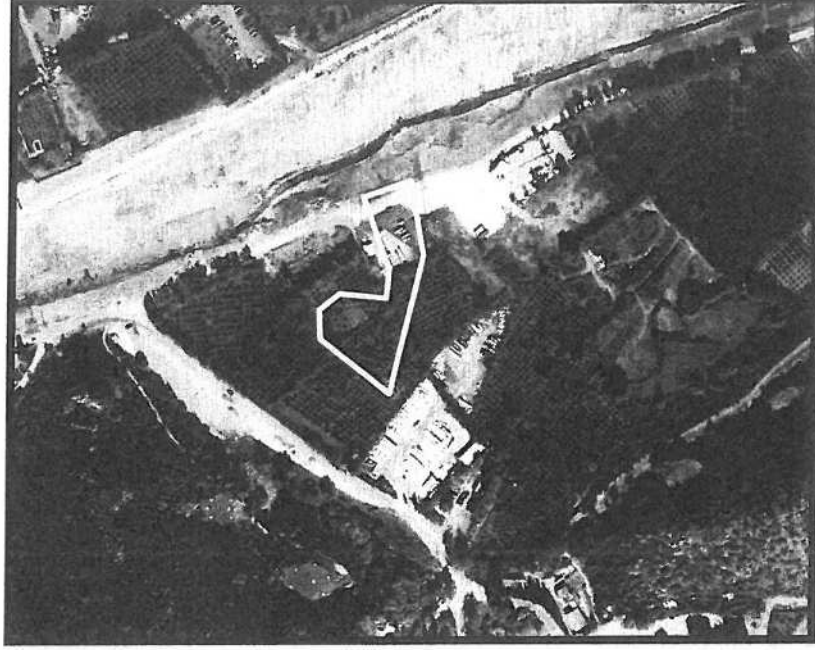
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KONUT ALANI (AYRIK NİZAM)
- KONUT ALANI (KIZ NİZAM)
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- PARK
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU

ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ KÜÇÜKDAĞ MEVKİİ BATI KISMINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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, O25A12C2D 1/1000 Ölçekli Uygulama 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.



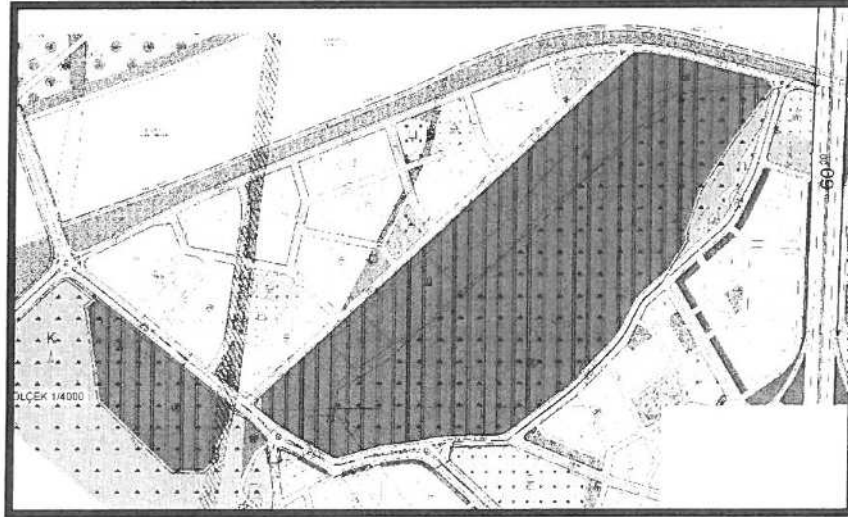
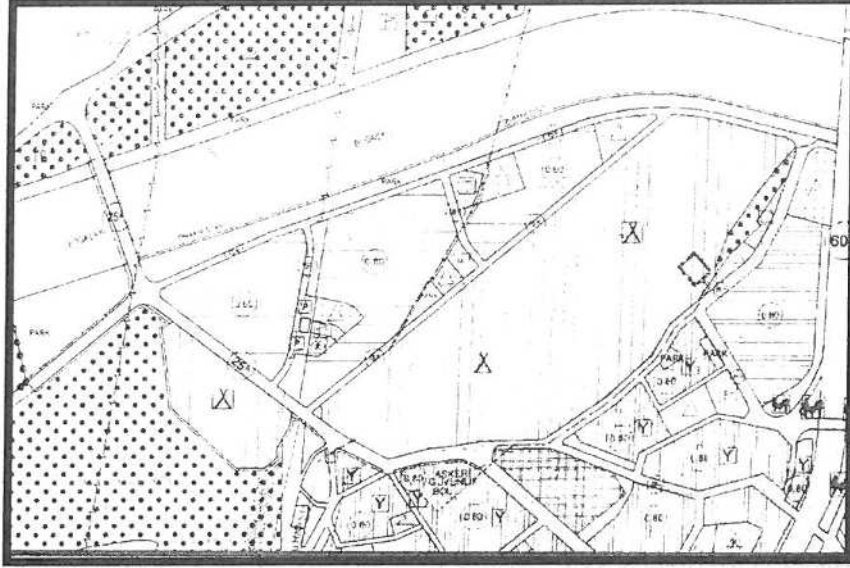
Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Küçükdağ Bölgesi imar planlarının 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde düzenlemesine ve 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" kapsamında imar uygulamasına esas 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının batı kısmında düzenleme yapılması amaçlanmaktadır.

5. PLANLAMA KARARLARI

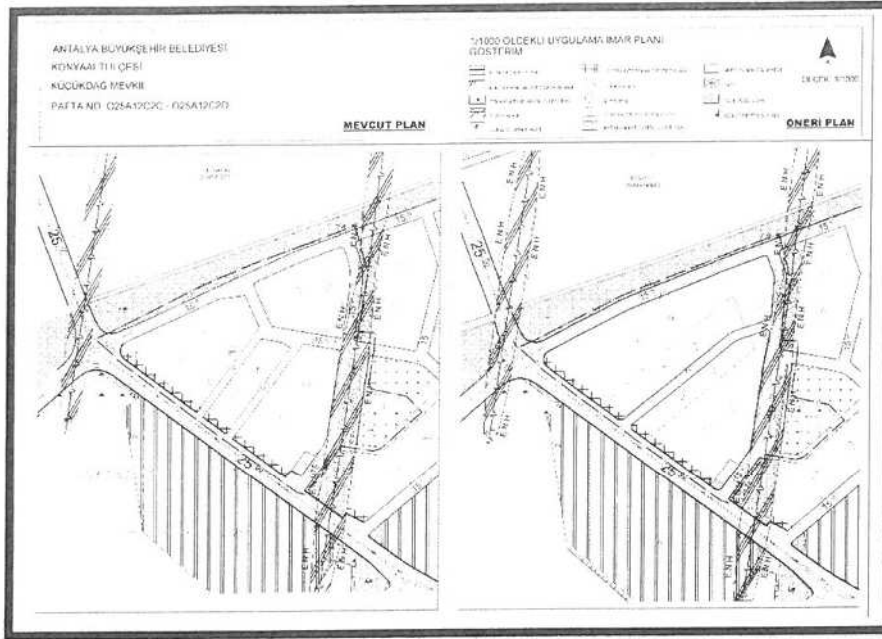
Küçükdağ Bölgesi'ne ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.07.2018 tarih ve 583 sayılı kararı ile, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ise Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 01.10.2018 tarih 65 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi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

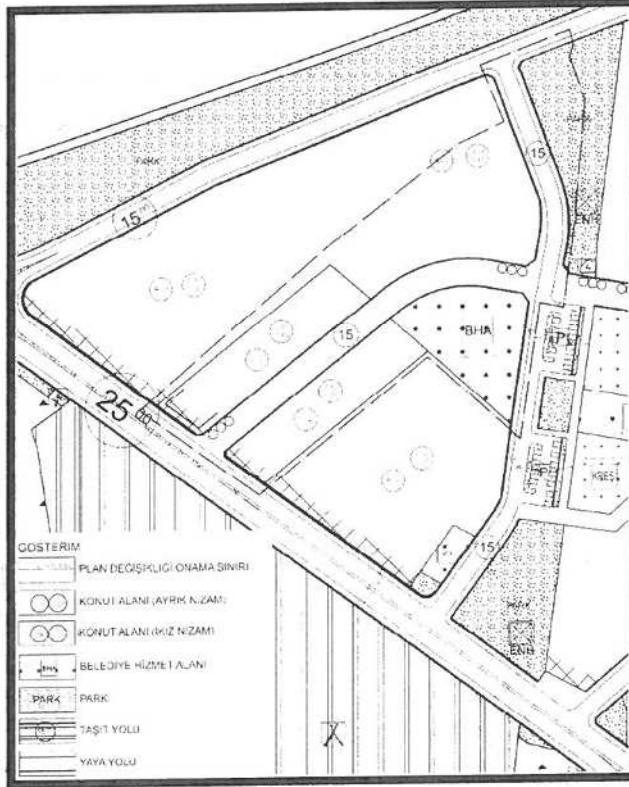
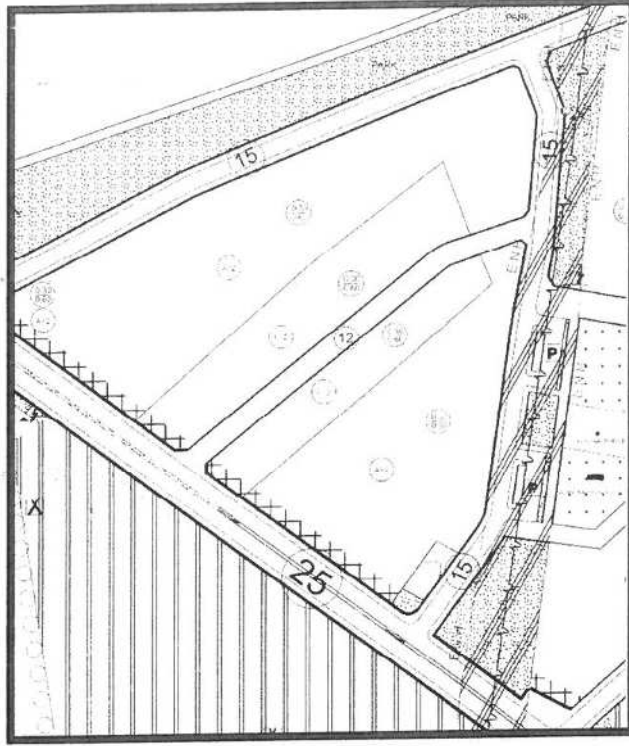
Bölgede yapılan plan revizyonları ve plan değişiklikleri akabinde bölgede imar kanunu 18. Madde düzenlemesine ilişkin çalışmalar başlatılmış, çalışmalar sonuçlandırılmadan 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe giren "ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK" kapsamında DOP(Düzenleme 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 esas yeniden kontrol edilmiş ve batı bölgesinde yer alan kısımda yapılacak düzenleme ile imar uygulaması yeni yönetmelikler kapsamında uygulanabilir duruma getirildiği görülmüştür.

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 oluşturulmasın yönelik ada formlarının oluşturulması amacı ile İkiz Nizam parseller ve Ayrık Nizam parseller yapılacak imar uygulamasına göre konum, cephe, yönlenme kriterleri göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir. 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.

Söz konusu parsellerin yeni konumları itibari ile çevre ulaşım aksları ile bağlantısının güçlendirilmesi amacı ile batı-doğu aksında yer alan 12 metrelik taşıt yolu 15 metre olarak yeniden düzenlenmiştir. Planlama alanının güney-kuzey aksında yer alan 15 metrelik ulaşım aksı ile yeni ada formlarına göre konumu revize edilmiştir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
Tic. No: 2812913 / D. No: 5948

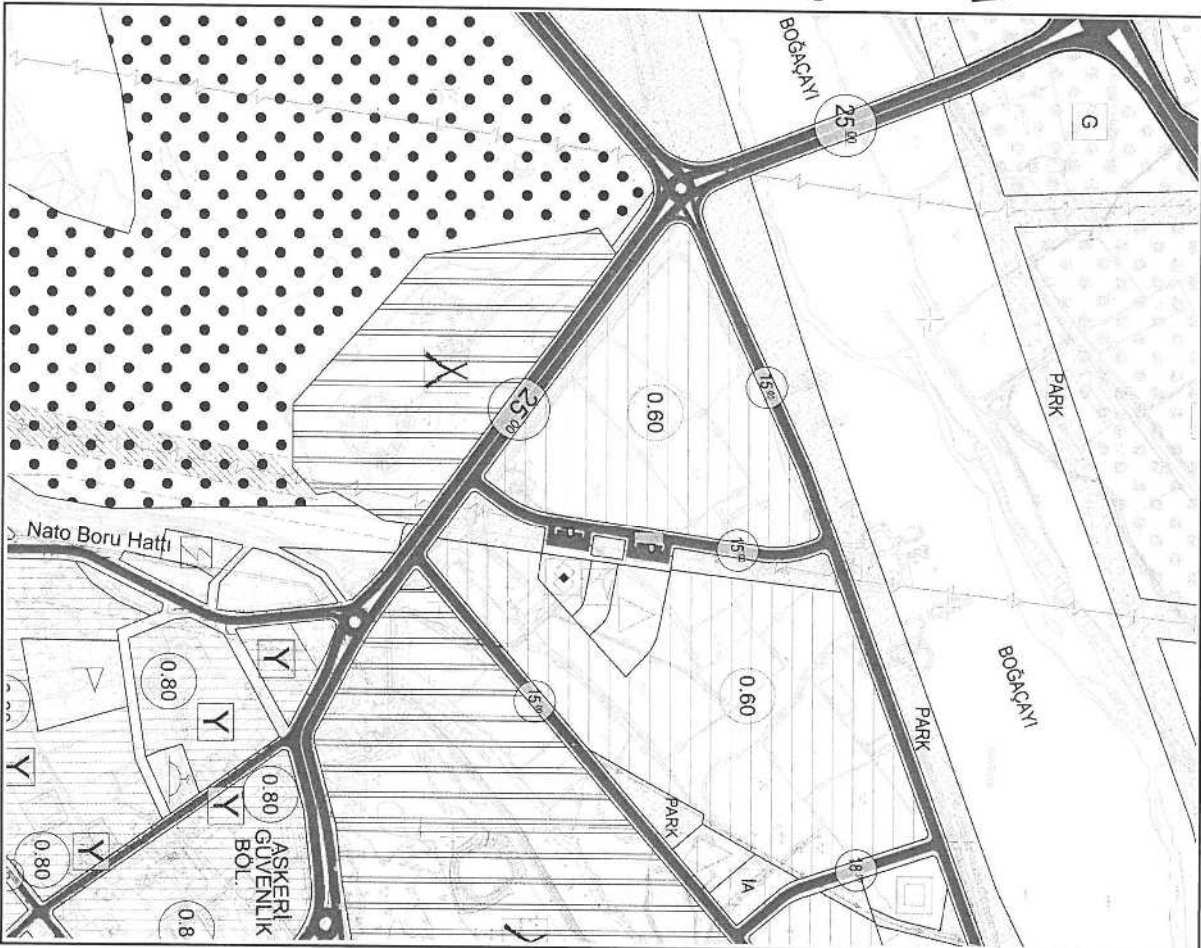
Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet. S. No: 0727 / D. No: 1865

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KONYAALTI İLÇESİ)

PAFTA NO

: 025A12C

MEVCUT PLAN



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

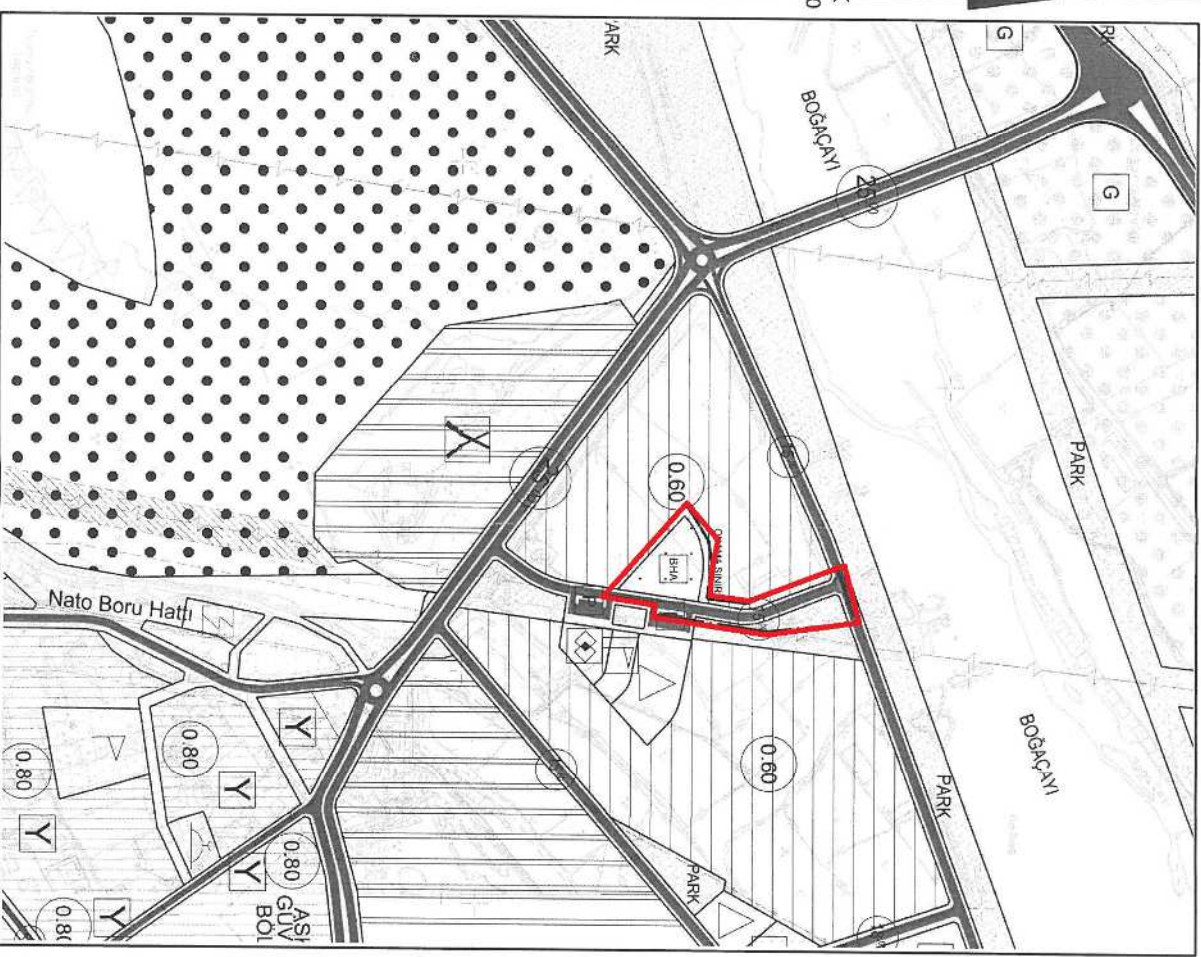
TAŞIT YOLU

BELEDİYE HİZMET ALANI

İMAR

PARK VE YEŞİL ALAN

ÖNERİ PLAN





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Konyaaltı Belediyesi
Mahalle :Zümrüt Mahallesi
Ada/Parsel : Küçükdağ Mevkii
Ölçek :1/1000 UİP

Konyaaltı Belediye Meclisinin 03.12.2020 tarih ve 133 sayılı kararı ile uygun bulunan, Küçükdağ Mevkii, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alanın BHA (Konyaaltı Belediyesi) Alanına dönüştürülerek, alanın kuzey ve batısındaki yol aksları ile genişliğinin düzenlenerek, İ-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanlarında yeniden düzeleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında önerge verilerek gündemin 120. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2020 tarih ve 916 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Küçükdağ Mevkii, Zümrüt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20418 ada 32 parsel ve çevresinde, 0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alan "Belediye Hizmet Alanı" olarak, kuzeyindeki 15m genişliğindeki Taşıt Yolu güzergâhı da yeniden düzenlenmiştir.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.12.2020 tarih ve 916 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporuna göre; Dop oranlarının %40 dan %45 oranına çıkarılması ile Dop alanlarında oluşan artış kapsamında bu Dop kesintisi ile A-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı olarak planlı alan 3925m² büyüklüğünde "BHA (Konyaaltı Belediyesi)" Alanı olarak planlanmış, planlama alanının batısında yer alan ve İ-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanları yapılacak olan imar uygulamasına göre konum, cephe, yönlenme kriterleri bakımından yeniden ele alınarak düzenlenmiştir.

İ-2, 0.30/0.60 yapılaşma koşullarına sahip konut alanlarının cephe aldığı ve mevcut durumda 12m genişliğinde olan yaya yolu, 15m olacak şekilde düzenlenmiş, alanın batısındaki 15m genişliğindeki Taşıt yolu aksı ise yumuşatılarak batıya kaydırılmıştır. Batıya kaydırılan yoldan kalan yerlerde mevcuttaki Park Alanına ilave edilmiş, Park Alanı artırılmıştır.