



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

139

Sayı : 90852262-301.03-E.1538  
Konu : Konyaaltı 3780 ada 10 parsel UİP  
değ.

02.06.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediye Meclisinin 05.05.2017 tarih ve 54 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3780 ada 10 nolu parselin turizm+2. Konut alanından ticaret+konut alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

e-imzalıdır

Hüsamettin ELMAS  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :

- İlçe Belediye Meclis Kararı
- 1/1000 ölç. UİP. fot.
- Açıklama raporu

Uygun görüşle arz ederim.  
02.06.2017

e-imzalıdır

Bedrullah ERÇİN  
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

02.06.2017

e-imzalıdır

Birol EKİCİ  
Genel Sekreter



MECLİS BAŞKANI : Muhittin BÖCEK DİVAN KATİBİ : Buket DAĞLI DİVAN KATİBİ : Ali POLAT	DÖNEMİ	MAYIS/2017	
	TARİHİ	05/05/2017	
	BİRLESİM	1	
	OTURUM	2	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/21	
MÜDÜRLÜĞÜ	Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/04/2017 tarih ve 1043 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 3780 ada 10 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği sekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	04	KARAR NO	54

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/05/2017 TARİH,  
54 SAYILI KARARIDIR

“Başkanlık Makamına;

İlgi : İlgi: Zehra Tabur’un 31.01.2017 gün ve 1638 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi, dilekçe ile Arapsuyu Mahallesi 3780 ada 10 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 06.04.2017 gün ve 49 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonununun 21.04.2017 gün ve 10 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/04/2017 tarih ve 1043 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALİ EDEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	06.04.2017	Karar Tarihi	21.04.2017
Karar No	49	Karar No	10
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	3780 Ada 10 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.		

**KARAR :**

Arapsuyu Mahallesi 3780 ada 10 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmiştir. Değişiklik ile Turizm + II. Konut Tercihli Kullanım Alanı olarak planlı parsel Ticaret + Konut (TICK) Karma Kullanım Alanına dönüştürülmektedir.

Konuya ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 13.05.2016 gün ve 575 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmış olup, bahse konu parsel bu planda “Mevcut Tercihli Kullanım Alanında (M)” kalmaktadır. Bu alanlar; plan geçmişi itibarı ile Konut kullanımının bulunduğu ve devam ettirileceği alanlar olarak belirlenmiştir ve bir önceki plan kararı




ile konut kullanım imkânı var olduğundan ayrıca Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı ayrılması gerekmemektedir.

Bu kapsamda; parselde önerilen Ticaret + Konut (TICK) fonksiyonunun 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notları ile uyumlu olduğu, parselde mevcut kat adedi, inşaat alanı ve çekme mesafelerinde herhangi bir değişiklik öngörmediği dikkate alınarak talep edilen plan değişikliği Komisyonumuzca değerlendirilerek uygun bulunmuş olup, Meclisin takdirine sunulmuştur.” İfadedi; Komisyon Başkanı Cansel TUNCER (imzalı), Komisyon Başkanı V. Ömer Faruk DALBUDAK (imzalı), Sözcü Ömer ÖZGÜR (imzalı), Üye Halil Tolga AYVAZOĞLU (imzalı), Üye Osman Ali ECİŞ (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

Arapsuyu Mahallesi 3780 ada 10 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.

  
Mümtaz BOCEK  
Belediye Başkanı  
Meclis Başkanı

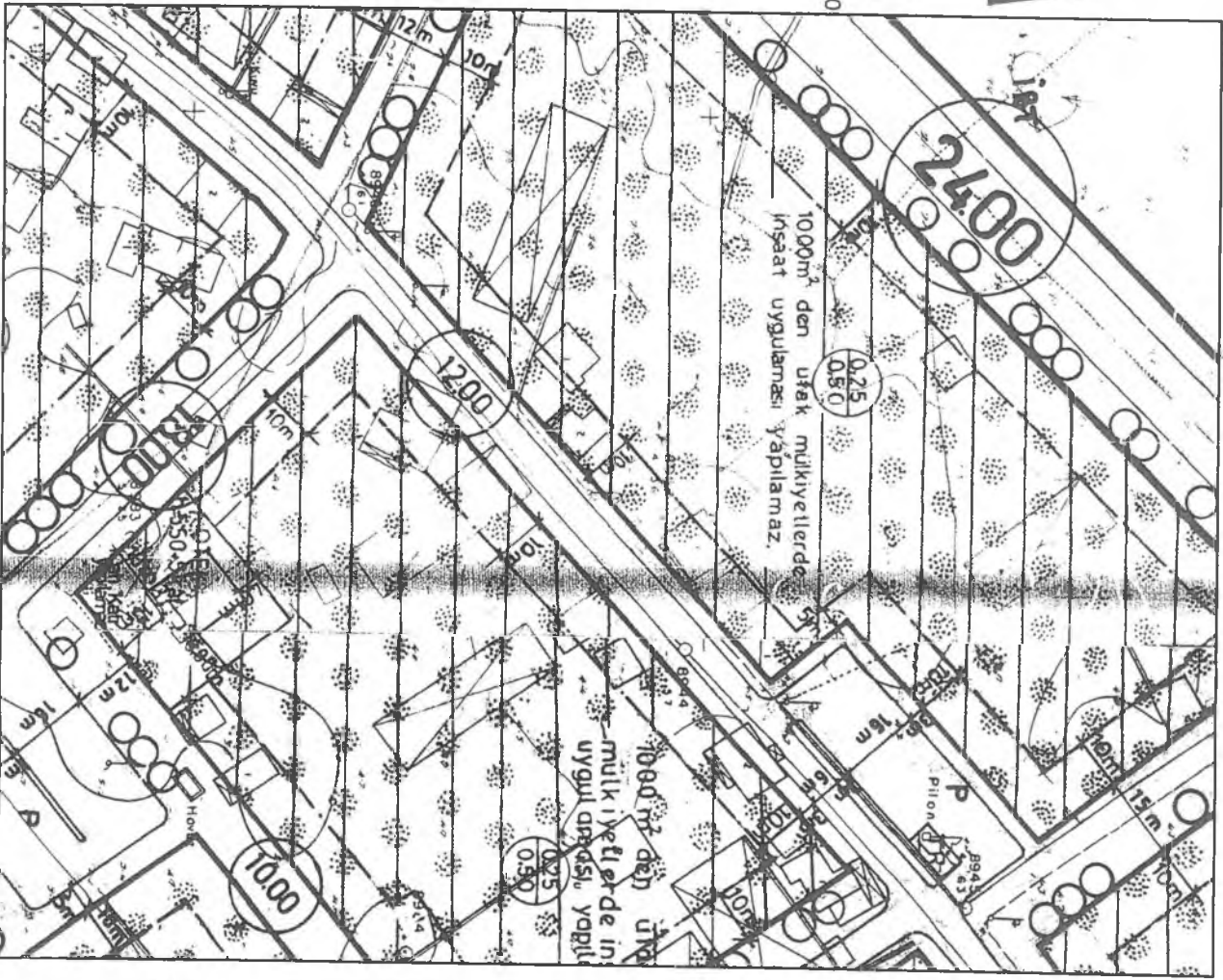
  
Buket DAĞLI  
Divan Kâtibi

  
Ali POLAT  
Divan Kâtibi

# ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 19J-4A  
ADA NO : 3780  
PARSEL NO : 10  
ALANI : 1165 m<sup>2</sup>

MEVCUT PLAN



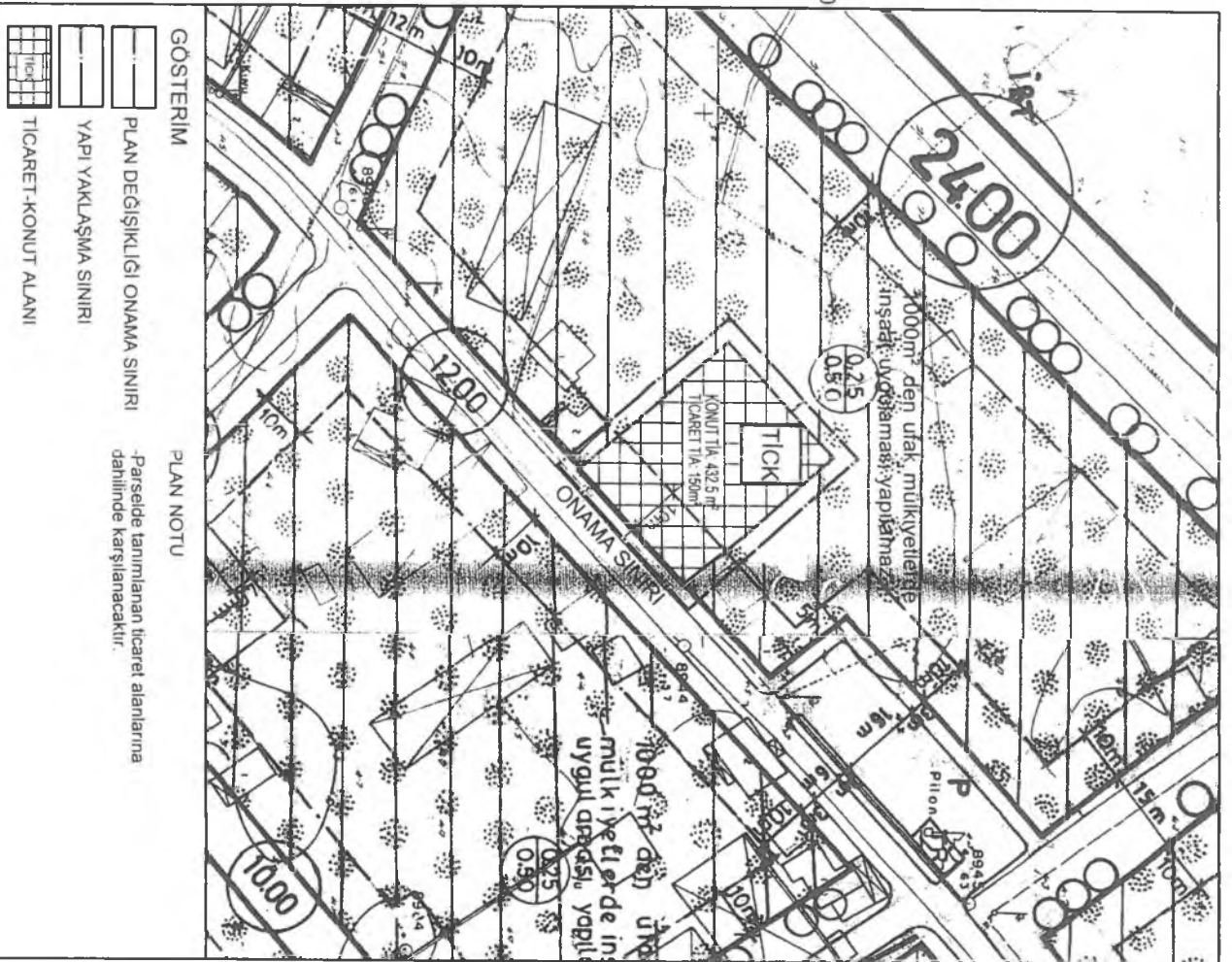
# 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuyla oluşturulan "KARMA KULLANIM" plan kararı doğrultusunda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine hukuken uygun olacak, parselin yapılışına koşulları ve çekme mesafeleri de dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "TICK" (Ticaret-Konut) Alanı olarak belirlenmiştir. Amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN

1/1000



## GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI

## PLAN NOTU

Parselde tanımlanan ticaret alanlarına dahilinde karşılanacaktır.

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ**  
**3780 ADA 10 PARSELİN**  
**KARMA KULLANIM-TİCK (TİCARET + KONUT) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Plan değişikliğine alan; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, Arapsuyu Mahallesi sınırları dahilinde 19J-4A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Belediye caddesinin güneyinde 607 nolu sokağa cephelidir.



Uydu Fotoğrafi



Halihazır ve Kadastral  
Durum

## 2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile öngörülen "KARMA KULLANIM" plan kararı doğrultusunda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği hükümlerine uygun olacak, parselin yapılanma koşulları ve çekme mesafeleri değiştirilmeden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında " TİCK (Ticaret+Konut)" Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

## 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

3780 ada 10 nolu parsel Arapsuyu Mahallesi 607 nolu sokağa cepheli konumda yer almaktadır. Parselin bulunduğu 3780 nolu ada da 10 nolu parsel dışında yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Parselin konumlu olduğu bölgede konut alanları, zemin kat ticaret alanları ve turizm tesisleri yer almaktadır.

## 4. PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 3780 ada 10 nolu parseldeki plan değişikliğinin dayanağı plan ve yönetmelik hükümleri aşağıdadır.

### a. KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN NOTLARI

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2016 tarih 575 sayılı kararı ile onaylanana 1/5000 ölçekli nazım imar revizyonu plan hükümleri;

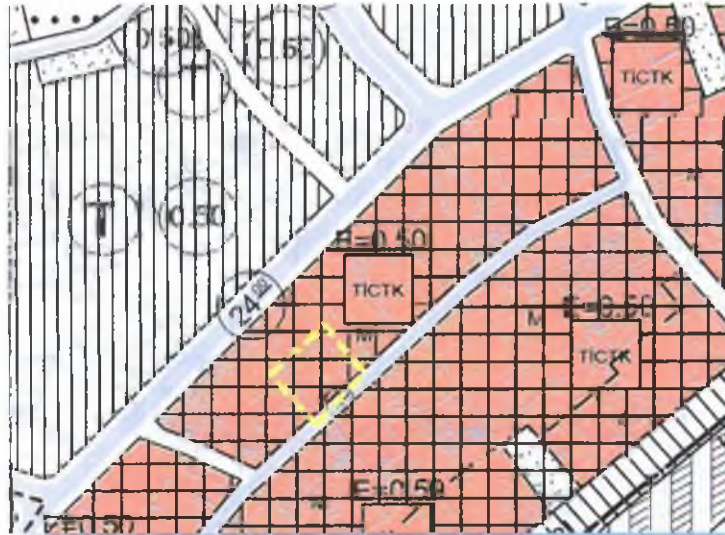
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında karma kullanım olarak belirlenen Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) fonksiyonlarının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ayrıştırılması esastır. Bu alanlarda Ticaret, Turizm, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılmadan imar çapı ve ruhsat verilemez.
- Bu alanlarda tercih edilen fonksiyona ve parsel alanına bakılmaksızın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile öngörülen ve plan üzerinde belirlenen İnşaat Alanı Katsayısı (Emsal) artırılamaz. Ancak; Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parselde verilebilir.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında TİCTK olarak belirlenen alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret ve Turizm fonksiyonları tek başına kullanılabilirdiği gibi, Konut+Ticaret, Ticaret+Turizm fonksiyonları bir arada olacak şekilde de kullanılabilir. Konut fonksiyonu tek başına kullanılamaz.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut+Ticaret karma kullanımına yer verilmesi halinde bu fonksiyonlara ilişkin kullanım oranının belirlenmesi gereklidir. Konut+Ticaret kullanımında ticaret kullanımı %5'den daha az olamaz ve konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanılabilir.

**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.
- Planlamaya konu tüm parsellerde otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen çekme mesafeleri zorunlu haller dışında 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.
- Bu planın ve plan notlarının yürürlüğe girmesi ile bölgeye ilişkin daha önce onaylanan "Konyaaltı Sahil Bandı Turizm ve II. Konut Alanları Plan Değişikliği ve Plan Notları" yürürlükten kalkar.
- Plan notlarında belirtilmeyen hususlarda "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

şeklindedir.

Söz konusu 3780 ada 10 noluparsel "KONYAALTI SAHİL BANDI KONUT –TURİZM – TİCARET KARMA KULLANIM ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI REVİZYONU" kapsamında "M - Mevcut Tercihli (Turizm/Konut) Kullanım Alanları" gösterimi ve inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde  $E=0.50$  koşulu ile tanımlanmıştır.



**Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.05.2016 Tarihinde Onaylanan Yürürlükteki  
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

- b. **PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ** <sup>(1)</sup> (Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer)

**İKİNCİ BÖLÜM****Tanımlar**

**Madde 14 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)**

**Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:**

**3. Alan kullanımları**

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veya hutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir.

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

- c. **MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ** (14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi gazete)

**YEDİNCİ BÖLÜM**

İmar Planlarına Dair Esaslar

**İmar planı ilkeleri**

(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

şekindedir. Yine aynı yönetmeliğin diğer bir maddesinde

**Uygulama imar planı**

**MADDE 24 – (9)** Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

denilmektedir.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar ile belirlenen Konyaaltı sahil bandı için tanımlanan Konut, Turizm Ticaret Karma Kullanım kararı yeni yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği yönünden de dayanağının olduğu görülmektedir.

Yukarıda detayları ile verilen açıklamalara göre; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği hükümlerine uygun olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına yansıtılmış, söz konusu Nazım İmar Planı ve Plan Notları değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 13.05.2016 tarih ve 575 sayılı kararı ile uygun görülerek yürürlüğe girmiştir.

Üst ölçekli planda "Konyaaltı Konut, Turizm, Ticaret Karma Kullanım Alanı" olarak belirlenen alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre 3780 ada 10 parsel 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.

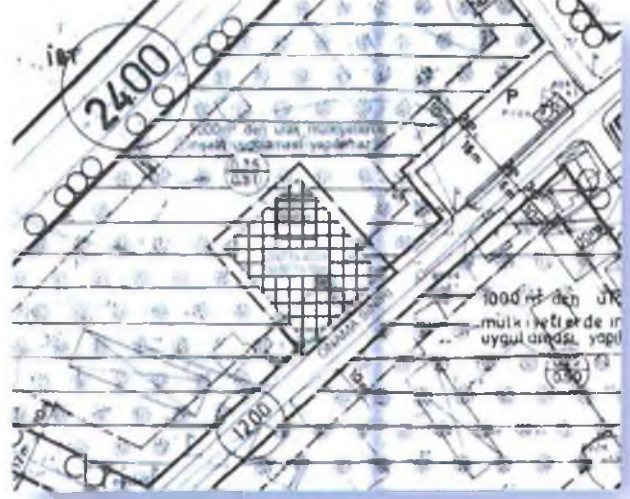
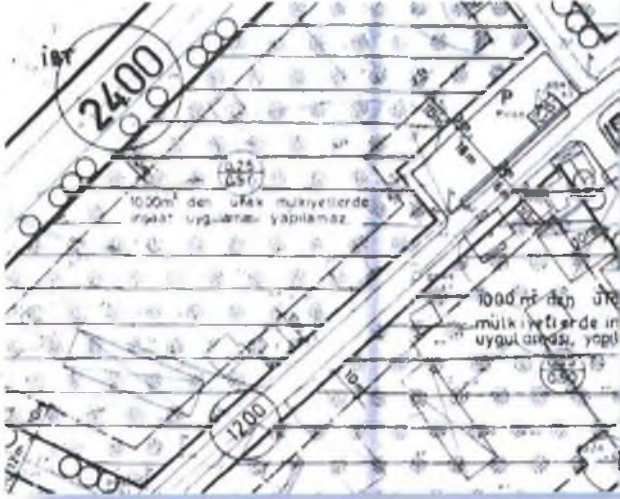
Diğer taraftan; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinde Karma Kullanım Alanları tanımında "...tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla..." ibaresi yer almaktadır. Buna göre; hazırlanan plan değişikliği ile parsel ölçeğinde halihazırda var olan konut kullanım hakkının devamlılığı sağlanırken ilgili yönetmelik hükümlerinde yer alan "...tek başına konut olarak kullanılmama..." şartı yerine getirilecek şekilde Ticaret fonksiyonu eklenmektedir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen "KARMA KULLANIM" kararı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi şeklinde verilen plan kararları şu şekilde detaylandırılmıştır.

- 3780 ada 10 nolu parsel TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde  $E=0.50$  koşulu ile tanımlanmaktadır.
- 3780 ada 10 nolu parsel üzerindeki inşaat alanı kullanımı  $1165m^2$  büyüklüğündeki parsel üzerinde  $E=0.50$  koşulu ile  $TİA (1165 \times 0.50) = 582,50m^2$  olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut karma kullanım ilişkin fonksiyonlar paylaştırılırken yukarıda verilen inşaat alanı aşılmayacak şekilde Konut  $TİA=432.5 m^2$  ve Ticaret  $TİA=150 m^2$  olarak tanımlanmıştır. Bu alanlara göre parsel ölçeğinde Konut kullanım oranı %76, Ticaret Alanı kullanım oranı ise %24 olmaktadır.
- 3780 ada 10 nolu parselin yürürlükteki imar planında göre güney cephesindeki 10m'lik çekme mesafesi korunarak ada bütünündeki güney cephe çekme mesafesi devamlılığı sağlanmıştır. Parsel içerisindeki çekme mesafeleri Yoğunluklu Yapı Düzenine göre belirlenecektir.
- Plan değişikliği kapsamında getirilen hükümler yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği'nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.
- Parsel ölçeğinde belirlenecek ticari fonksiyonun otopark ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.

**PLAN NOTU**

- Parselde tanımlanan ticaret alanlarına ilişkin otopark ihtiyacı parsel alanı dahilinde karşılanacaktır.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.



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



Y. Alper GOKÇAY  
Şehir Plancısı  
A Grubu İmar Planı  
Yet.S.No:0816 D.No:1535

TMMOB Şehir Plancıları Odası	<b>KAYDEDİLMİŞTİR</b>
 HEY1DDN1	MD Tarihi: 31.01.2017 Proje Kayıt No: 07-2017-2132 Üye: MEHMET ALI CAN DAL (5948) TC Kimlik No: 32617970308
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili planıcının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	