



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

140

Sayı : 90852262-301.03-E.1529
Konu : Konyaaltı 8959 ada 3 parsel UİP değ.

02.06.2017

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediye Meclisinin 05.05.2017 tarih ve 55 sayılı kararı ile uygun bulunan, Arapsuyu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 8959 ada 3 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

Bilgi için: HÜLYA CALLAK - Şehir Plancısı
Telefon No: (0 242) 248 76 81

Yüksekalan Mah.Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Telefon: 0(242) 249 50 00 Faks: 0(242) 249 52 75
İnternet Sitesi : www.antalya.bel.tr

Sayfa 1 / 1

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 1045 sayılı yazısı.		
ÖZÜ	Arapsuyu Mahallesi 8958 ada 03 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği, İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	05	KARAR NO	55

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

“Başkanlık Makamı’na;

İlgi : Üç-Ka Maden.Nak.Har.İnş.Taah.Tic.San.Ltd.Şti. Yetkilisi Hüseyin ÖZTÜRK’ün 27.03.2017 gün ve 5070 evrak kayıt nolu dilekçesi.

İlgi dilekçe ile Arapsuyu 8958 ada 03 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

Konu, 06.04.2017 gün ve 48 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi Kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar Komisyonununun 21.04.2017 gün ve 11 sayılı raporu yazımız ekinde olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 24/04/2017 tarih ve 1045 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

KOMİSYONA HAVALA EDİLEN MECLİS KARARININ		KOMİSYON TOPLANTISININ	
Karar Tarihi	06.04.2017	Karar Tarihi	21.04.2017
Karar No	48	Karar No	11
Müdürlüğü	Emlak ve İstimlak Müdürlüğü		
ÖZÜ	8958 Ada 03 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği.		

KARAR :

Arapsuyu Mahallesi 8958 ada 03 nolu parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği talep edilmiştir. Değişiklik ile Turizm + II. Konut Tercihli Kullanım Alanı olarak planlı parsel Ticaret + Konut (TİCK) 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

MB

AA


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 AYVAZOĐLU (imzalı), Üye Osman Ali ECİŐ (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

Arapsuyu Mahallesi 8958 ada 03 nolu parsel için hazırlanan uygulama imar planı değişikliği. İmar Komisyonundan geldiği şekliyle; oy birliği ile kabul edilmiştir.


Muhittin BOCEK
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

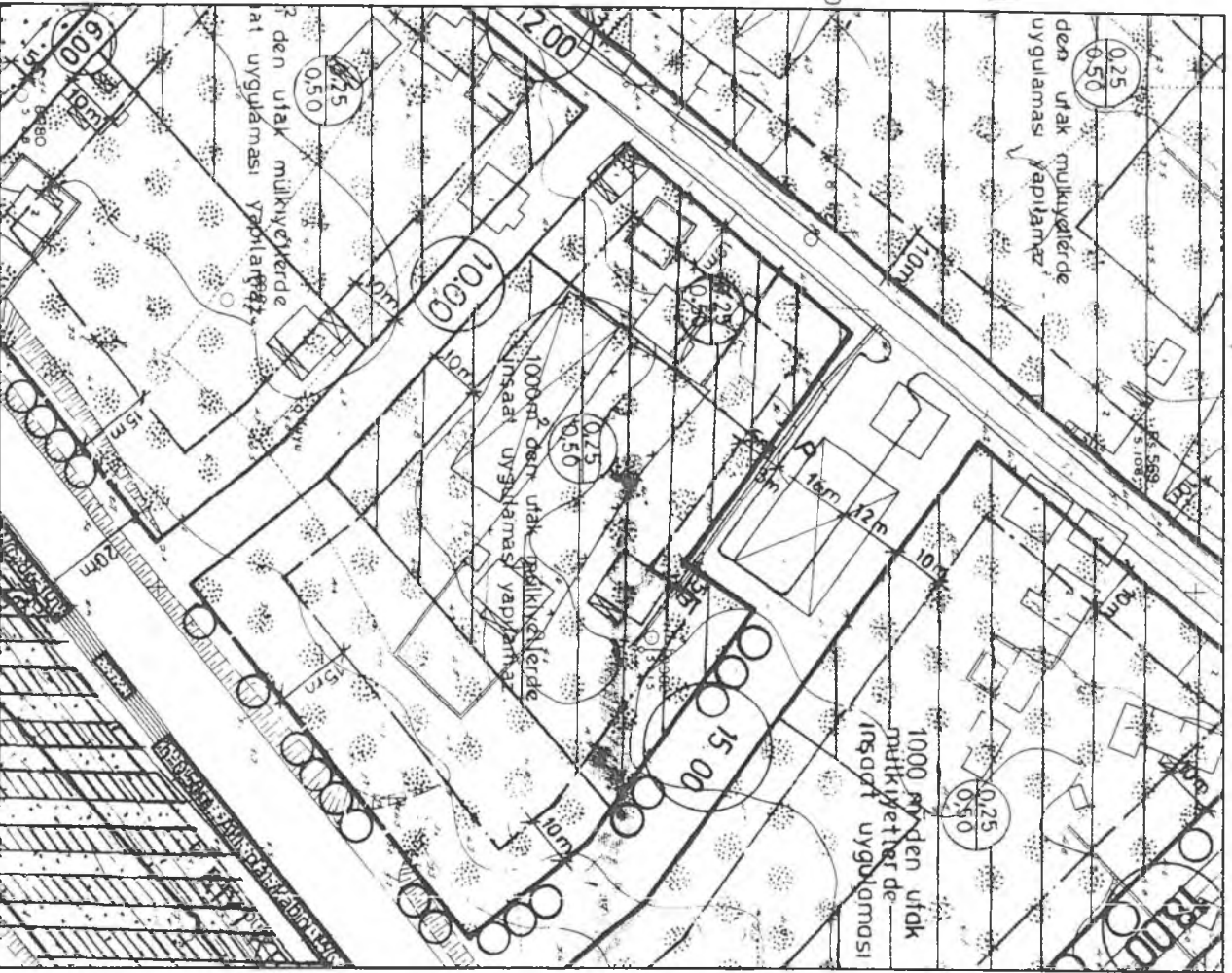

Buket DAĞLI
Divan Kâtibi


Ali POLAT
Divan Kâtibi

ANTALYA KONYAALTI BELEDİYESİ

PAFTA NO : 19J4A PARSEL NO : 3
ADA NO : 8958 ALANI : 644 m²

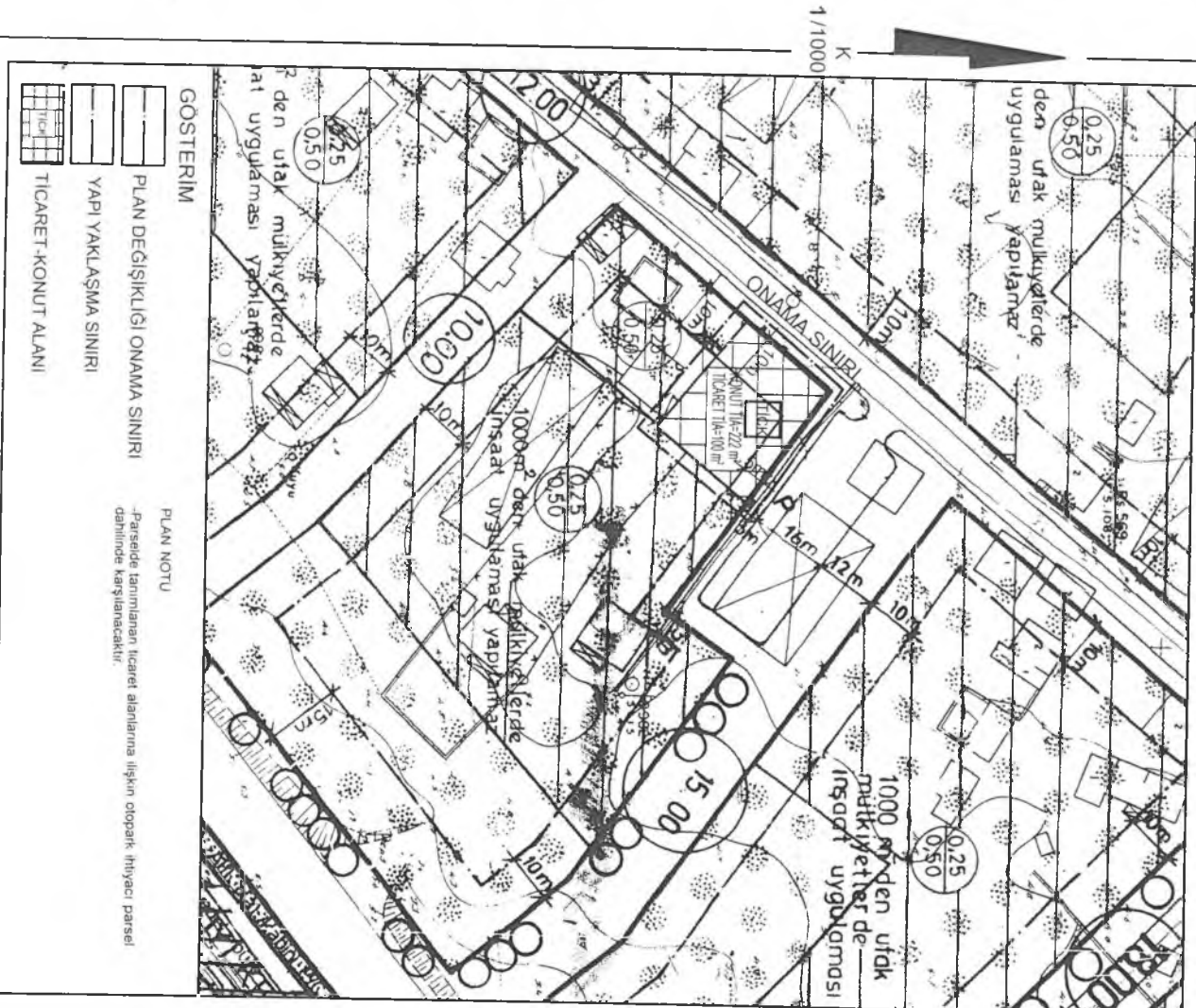
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile onaylanan "KARMA KULLANIM" plan karar doğrultusunda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Mekanik Planlar Yapanı yönetmeliği hükümlerine uygun olacak, parselin yapılına koşulları ve çetme mesafeleri değıştirmeden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "TICK (Ticaret+konut)" Alanı olarak belirlenmesi amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TİCARET-KONUT ALANI

PLAN NOTU

Parselde tamamlanan ticaret alanlarına ilişkin otomatik ihtiyacı parseli dâhilinde karşılanacaktır.

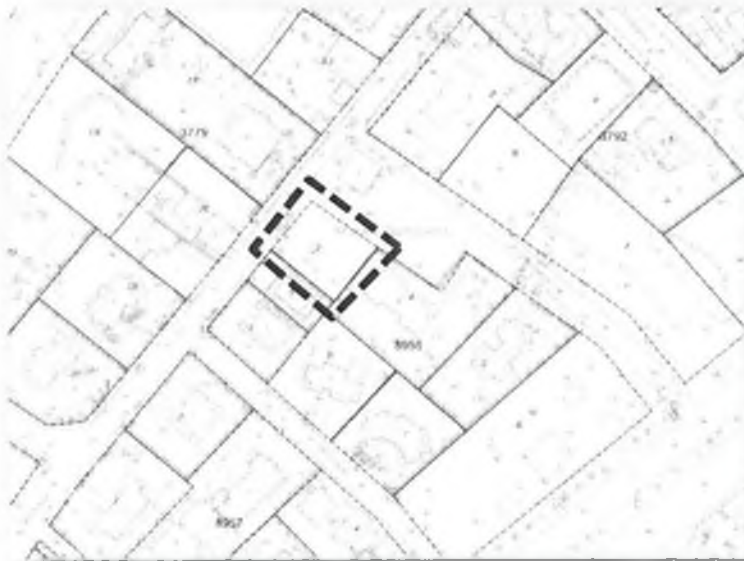
KONYAALTI BELEDİYESİ
8958 ADA 3 PARSELİN
KARMA KULLANIM TİCK (TİCARET + KONUT) OLARAK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine alan; Antalya ili, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Mahallesi sınırları dahilinde 19J-4A nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kalmaktadır. Söz konusu alan Akdeniz bulvarı üzerinde 546 nolu sokağa cepheli konumdadır.



Uydu Fotoğrafı



Halihazır ve Kadastral durum

2.PLANLAMANNIN 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

Söz konusu parsel Konyaaltı Sahil Bandı'nın kuzeyinde yer alan ikincil konut alanında, 543 sokağa cepheli konumdur. Parselin konumlu olduğu ada içerisinde 6 nolu parsel dışında yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Söz konusu parsel halihazırda boş durumdadır.

4.PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 8958 ada 3 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 parsel verilebilir.
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında TİCTK olarak belirlenen alanlarda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret ve Turizm fonksiyonları tek başına kullanılabilir 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 dışından 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 8958 ada 3 nolu parsel "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 mevcut 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 TIP İMAR YÖNETMELİĞİ** ⁽¹⁾ (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.

şeklindedir. 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 karar numarası ile uygun görülerek yürürlüğe girmiştir.

Ancak 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.

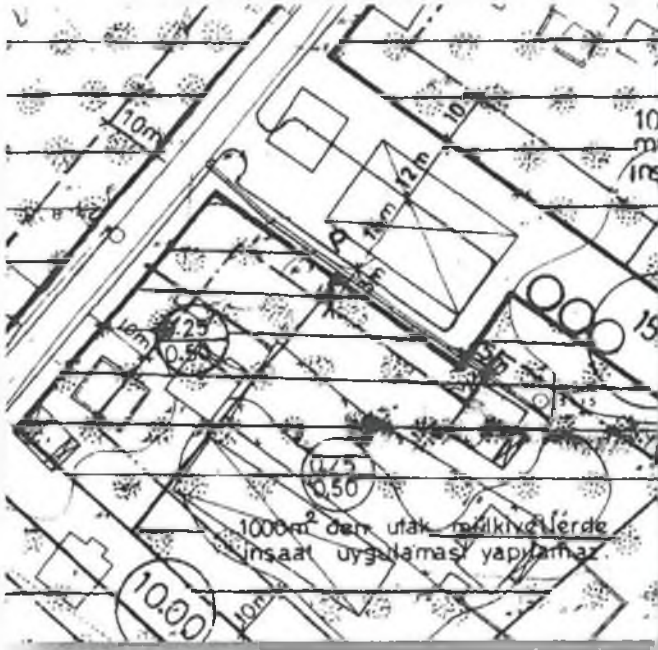
Belirtilen sebeplerle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında öngörülen "KARMA KULLANIM" kararı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde tanımlanmaktadır.

Yukarıda yapılan açıklamalara göre verilen plan kararları özetle şu şekildedir;

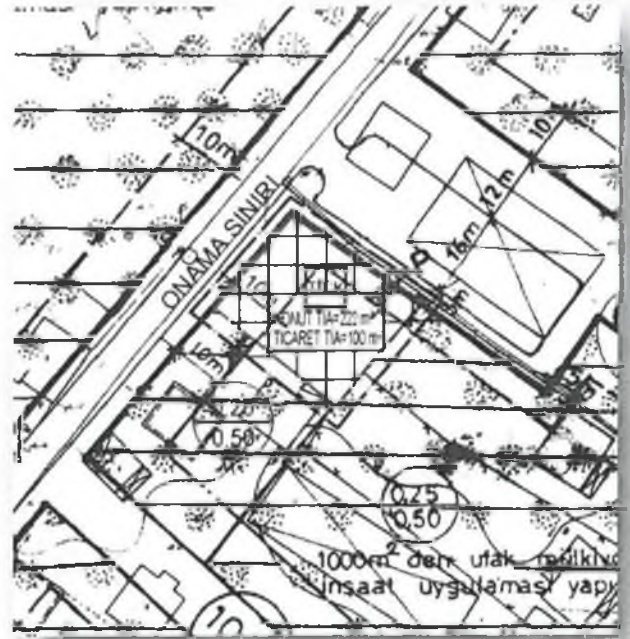
- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 8958 ada 3 nolu parsel TİCK (Ticaret+Konut) gösterimi ve mevcut inşaat alanı katsayısı aynı kalacak şekilde $E=0.50$ koşulu ile tanımlanmaktadır.
- Plan değişikliği kapsamında getirilen hükümler yeni yürürlüğe giren Mekansal Plan Yönetmeliği'nde belirlenen gösterime uygun olarak çizilmiştir.
- 8958 ada 3 nolu parsel üzerindeki inşaat alanı kullanımı $644m^2$ büyüklüğündeki parsel üzerinde $E=0.50$ koşulu ile TİA (644×0.50) = $322 m^2$ olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut karma kullanım ilişkin fonksiyonlar paylaştırılırken yukarıda verilen inşaat alanı aşılmayacak şekilde Konut TİA= $222 m^2$ ve Ticaret TİA= $100 m^2$ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlara göre parsel ölçeğinde Konut kullanım oranı %69, Ticaret Alanı kullanım oranı ise %31 olmaktadır.
- 8958 ada 3 nolu parselin yürürlükteki imar planında göre kuzeybatı cephesinde 10m güneydoğu cephesinde ise 5m'lik çekme mesafesi korunarak ada bütünündeki doğu cephe çekme mesafesi devamlılığı sağlanmıştır. Parsel içerisindeki çekme mesafeleri Yoğunluklu Yapı Düzenine göre belirlenecektir.
- Parsel ölçeğinde belirlenecek ticari fonksiyonun otopark ihtiyacı parsel dahilinde karşılanacaktır.

PLAN NOTU

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



Mevcut 1/1000 Ölçekli UIP (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli UIP (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 Çiğdem
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

TMMOB Şehir Plancıları Odası	KAYDEDİLMİŞTİR
 KARZ3EUH	MD Tarihi: 28.03.2017 Proje Kayıt No: 07-2017-2173 Üye: MEHMET ALI CAN DAL (5948)
<small>Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğu süre konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.</small>	