



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



Sayı : E-90852262-105.03-220452

02.12.2022

Konu : Konyaaltı, Toros ve Pınarbaşı Mah. 4123, 21449, 4039 adalar 1/5000 NİP.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Toros Mahallesi 4123 ada 8 parsel ve Pınarbaşı Mahallesi 4039 ada 4 ve 8 parsellerin konut alanından park ve yeşil alana, Pınarbaşı Mahallesi 21449 ada 2 parselin ise rekreasyon alanından konut, konut+ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek:
-1/5000 NİP.
-Plan Açıklama Raporu.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Z4PyDu-eHpnRH-CD8vor-FHL2yS-kREpQVF1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>
Kep Adresi: abb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özlem KOCABAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(242)248 76 81





inka

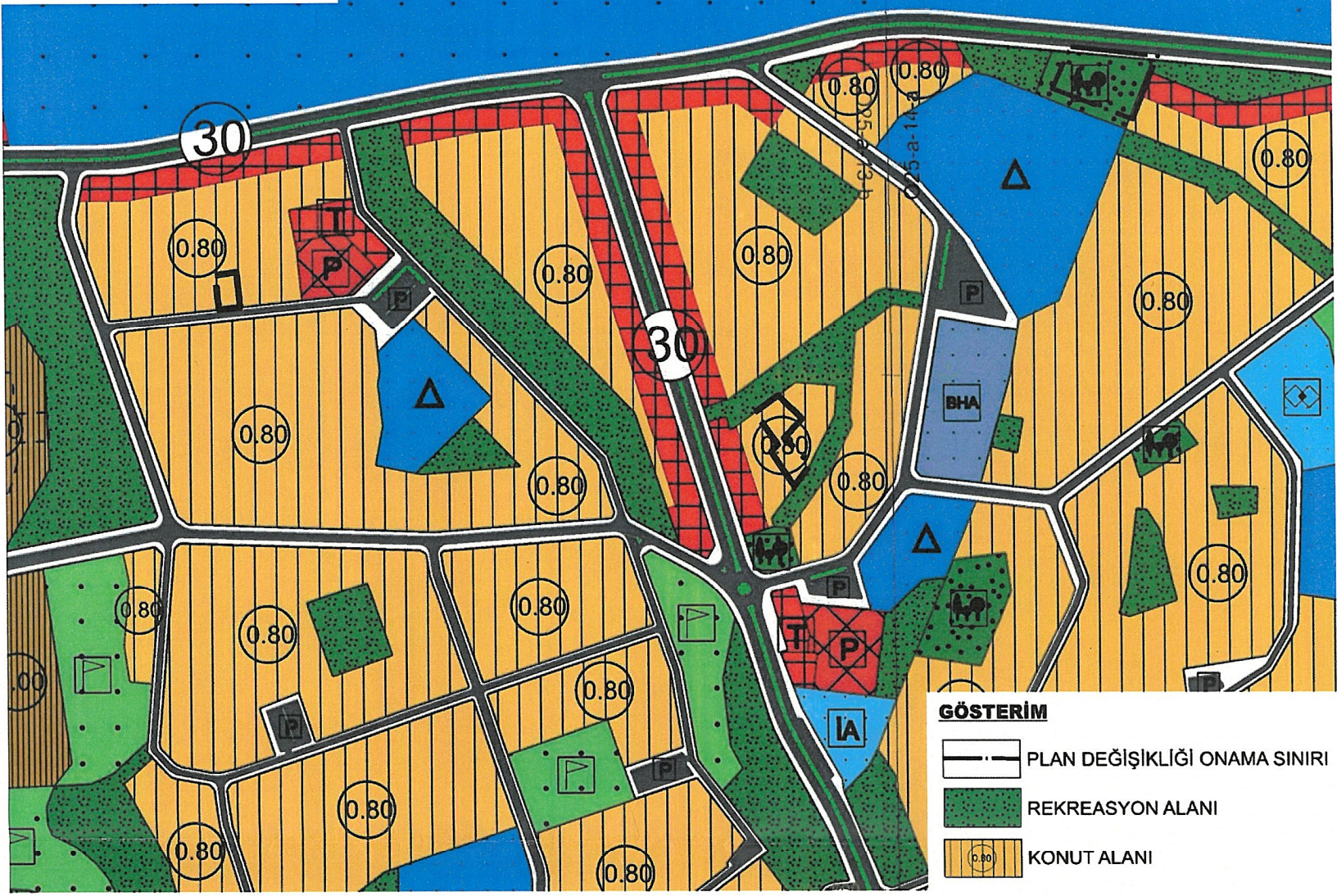
planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, TOROS MAHALLESİ 4123 ADA 8 PARSEL VE
PINARBAŞI MAHALLESİ 21449 ADA 2 PARSEL, 4039 ADA 4 VE 8 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA NO: O-25-A-13-B, O-25-A-14-A

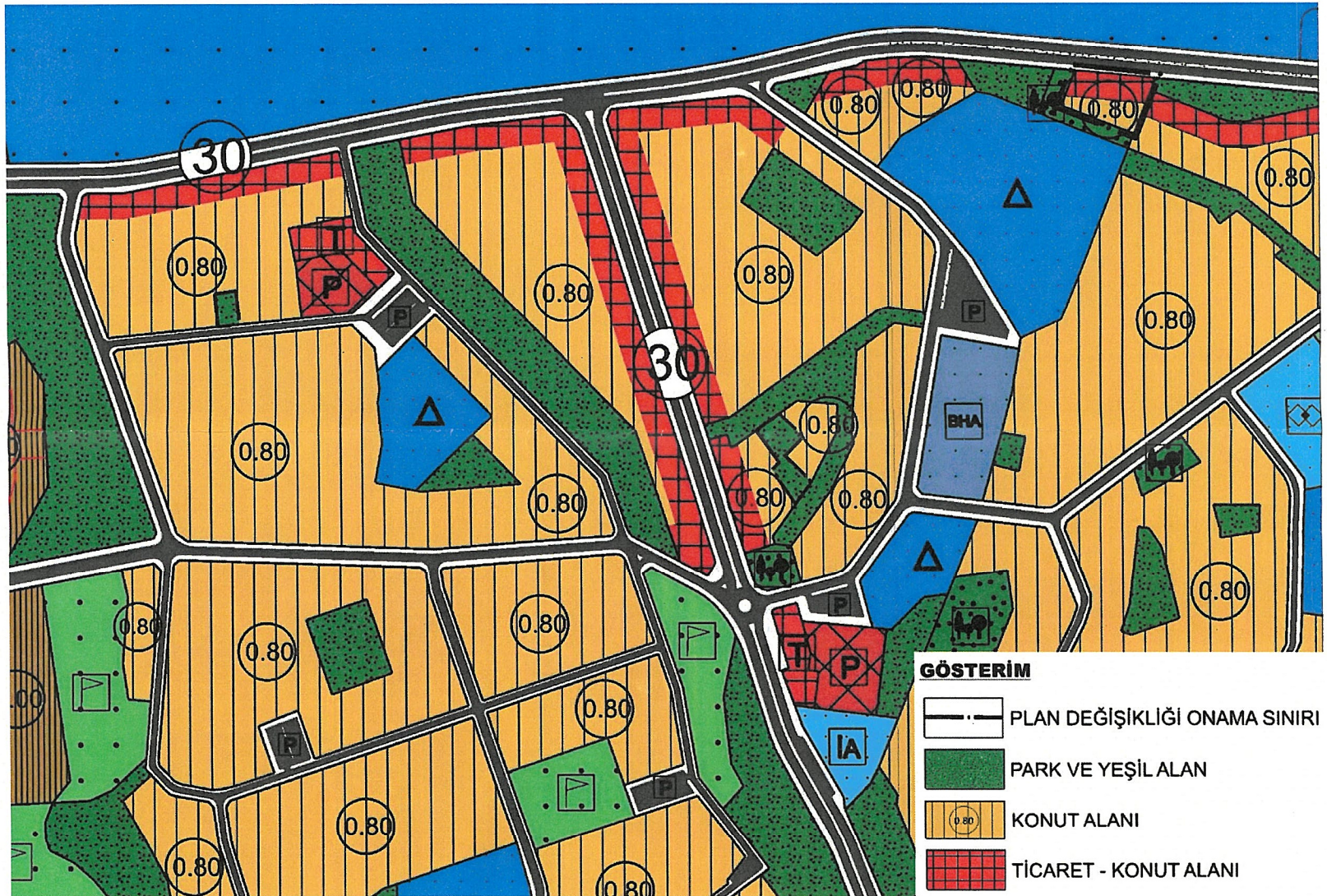


ÖLÇEK:1/5000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Ebru KULUY YEDİGÖZ
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgesi
Şehir ve Bölge Plancısı



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ TOROS MAHALLESİ 4123 ADA 8 PARSEL VE PINARBAŞI MAHALLESİNDE YER ALAN 21449 ADA 2 PARSEL, 4039 ADA 4 VE 8 PARSELLERDE HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

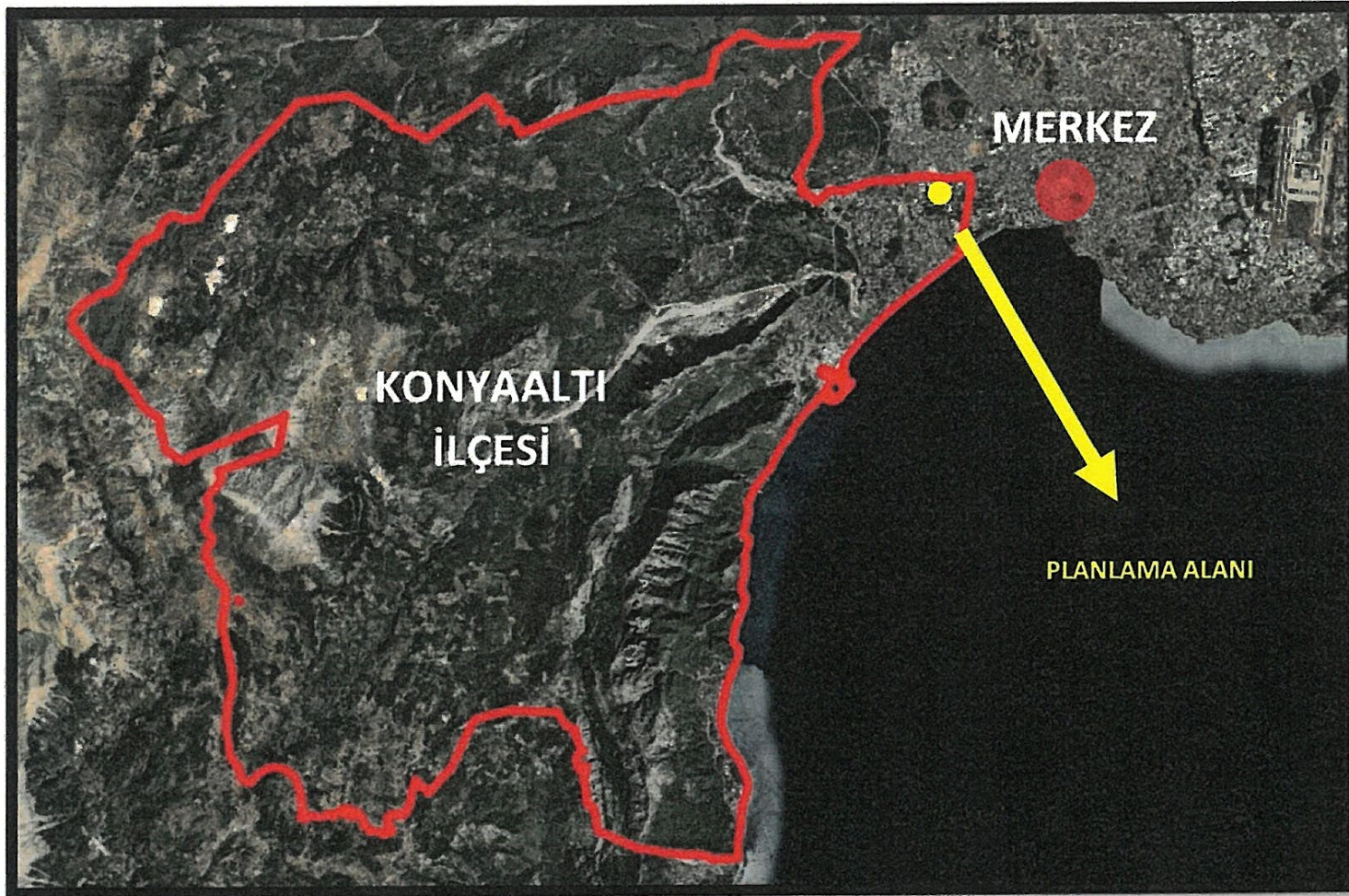
1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi, (Arapsuyu Mahalle tapulamasında bulunan) Pınarbaşı Mahallesiinde yer alan 4039 ada 4 -8 parseller ve 21449 ada 2 parselin bir kısmı ile Toros Mahallesiinde yer alan 4123 ada 8 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parseller, O-25-A-13-B ve O-25-A-14-A nolu 1/5000 ölçekli İmar Paftalarında yer almaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri



Şekil 2:Planlama Alanının Konyaaltı İlçesindeki Yeri

Eleng 58



inka

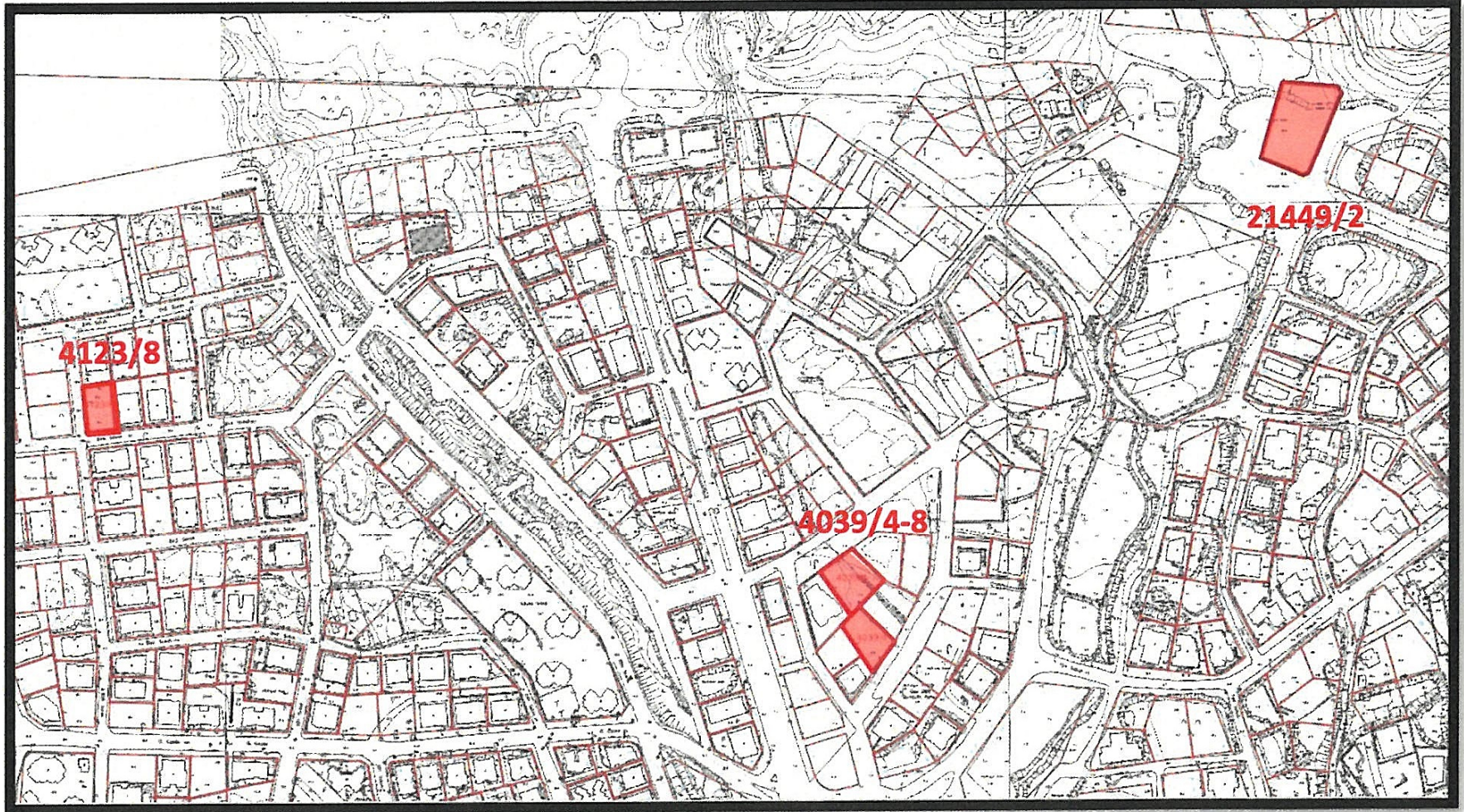
planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



Şekil 3: Mahalle Sınırları ve Uydu Görüntüsü

Hali hazır ve Mülkiyet Durum

Planlamaya konu parsellerin tamamı Konyaaltı Belediyesi mülkiyetindedir.



Şekil 4: Hali hazır ve Mülkiyet

Ely



2- MEVCUT PLAN KARARLARI

2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu parseller; yürürlükte bulunan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanları” (Mevcut Yüksek /301-400 ki/ha)” olarak planlıdır. Bu kullanıma ilişkin Plan Hükümleri aşağıda verilmektedir.

4.4. Mevcut ve Gelişme Konut Yerleşme Alanları

Bu Planla belirlenmiş mevcut konut alanları; imar planlarına göre yapılaşmış ve yapılaşmaya devam eden alanları kapsamaktadır.

4.5. Konut Yerleşme Alanı Yoğunlukları

4.5.1. Bu alanlarda yer alacak sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları bu plan hükümlerinde getirilen koşullar da dikkate alınarak alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.



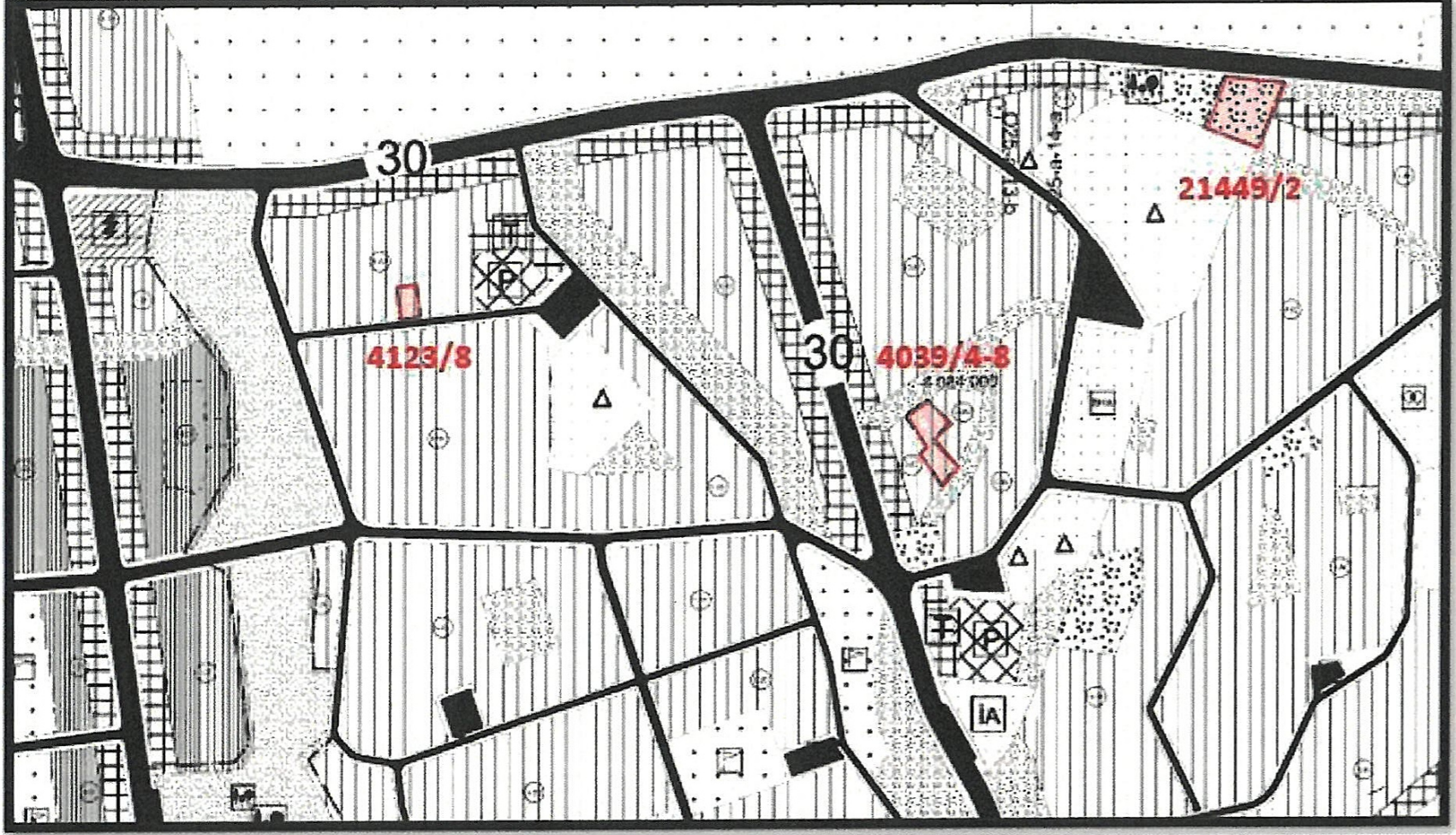
Şekil 5: Yürürlükte Bulunan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Chay 88

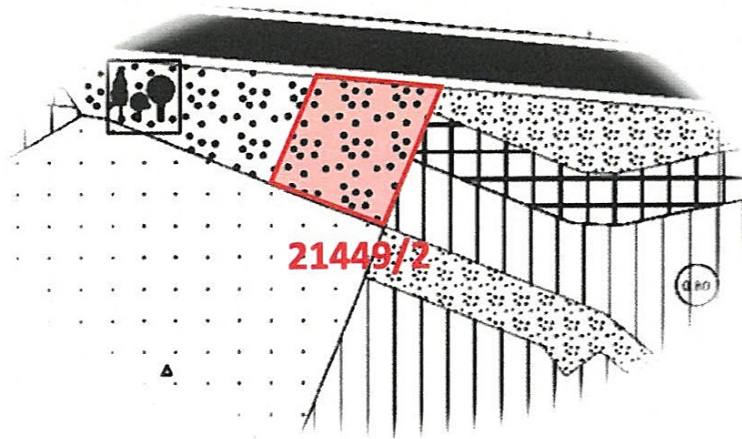
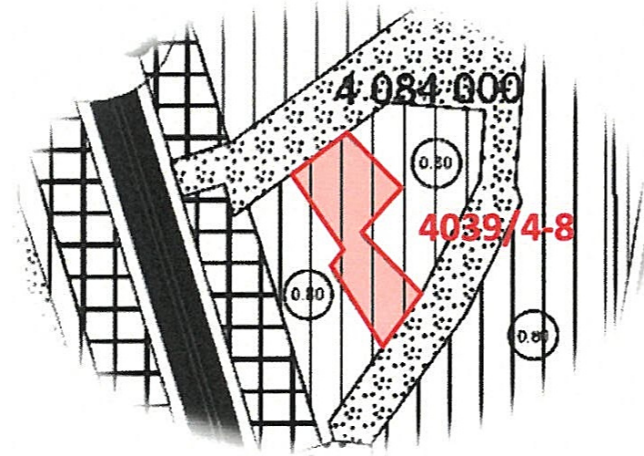
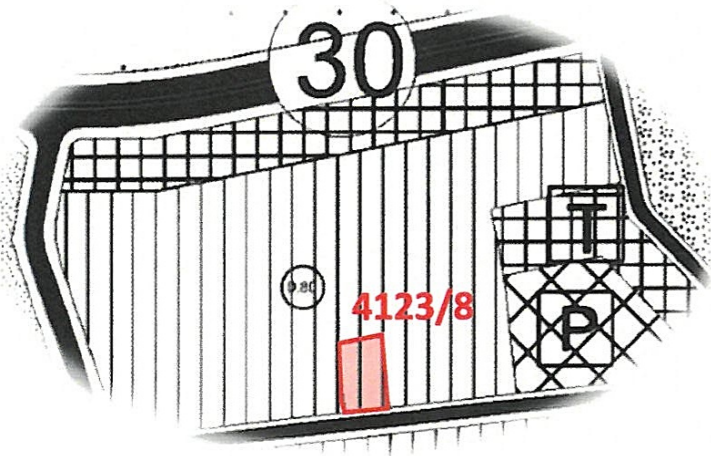


2.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında; 4039 ada 4 ve 8 parseller ile 4123 ada 8 parsel 0.80 emsalli "Mevcut Konut Alanı", 21449 ada 2 parsel ise "Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 6:Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Elay 85



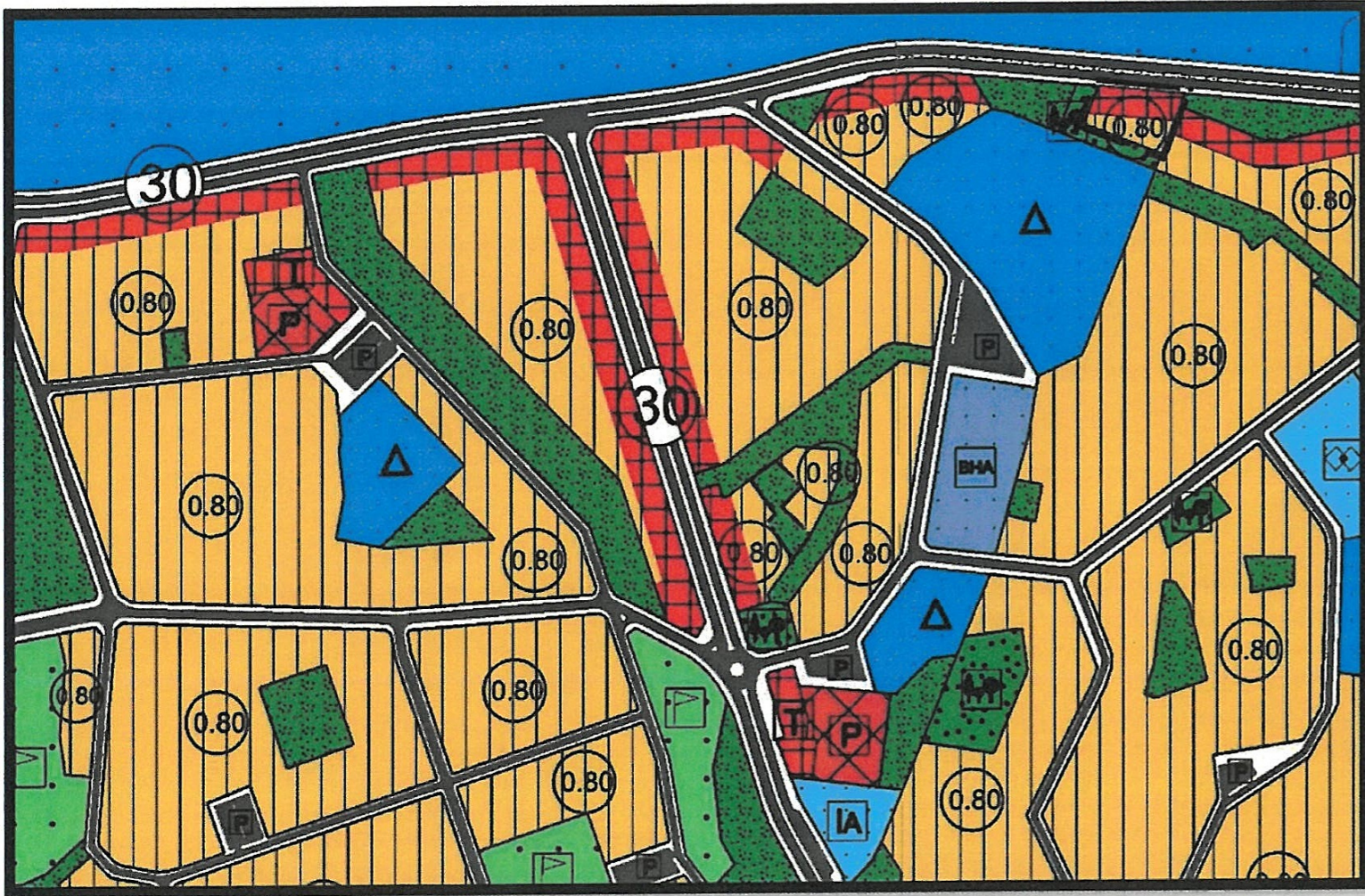
3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Mülkiyeti Konyaaltı Belediyesinde olan ve imar planlarında Konut Alanı olarak planlı bulunan 4039 ada 4 ve 8 parseller ile 4123 ada 8 parsele ait tapu kayıtlarındaki beyanlar hanesine 29.12.1998 tarihinde "Kamuya Açık Park Alanı Dışında Kullanılamaz" şerhinin konulduğu görülmektedir. Bu doğrultuda yapılan plan değişikliği ile bahse konu parsellerin park alanına dönüştürülmesi ihtiyacı doğmuştur.

Yapılan plan değişikliği ile; mevcut imar planında 30 metre kesite sahip transit yol niteliğindeki ulaşım bağlantısına cephe konumda, güvenlik ve erişebilirlik açısından pasif kullanıma sahip olan yeşil alanın, yapılaşması tamamlanmış konut alanları içerisinde planlanarak bölge nüfusuna daha güvenli ve aktif olarak hizmet etmesi sağlanmış olacaktır.

4- PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 4039 ada 4 ve 8 parseller ile 4123 ada 8 parcel, plan değişikliği gerekçesi bölümünde belirtildiği üzere kamuya kazandırılmak amacıyla "Park Alanı" olarak planlanmıştır. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Rekreasyon Alanı" olarak planlı bulunan 21449 ada 2 parselin bir kısmında İmar mevzuatına uygun olarak eşdeğer alan şartı sağlanmış ve "Konut Alanı ve Ticaret – Konut Alanı" plan kararı getirilerek çevresinde yer alan imar adalarındaki yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



Şekil 7: Öneri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Elçay ŞŞ



Planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt hazırlanmış ve Antalya Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 27.09.2022 tarihinde onaylanmıştır. Etüt Raporunda belirtilen önemli hususlar aşağıda verilmiştir.

Çalışma alanında en yüksek kot;12.40 m.,en düşük kot;9.30 m. olarak belirlenmiş olup ,hakim eğim yönü güneydoğudan kuzeybatıya doğrudur. Bu verilere göre; inceleme alanının eğim yüzdesi "%0-10" aralığında belirlenmiş olup, "Yumuşak Eğimli Alanlar" olarak sınıflandırılmıştır.

İnceleme alanı; yapılan sondaj çalışmaları sonucunda ve MTA-1995 1/100.000 ölçekli L11 genel jeoloji haritasında belirtildiği üzere Kuvaterner yaşlı Traverten birimden oluşmaktadır. Bu nedenle inceleme alanının tamamı 1/1000 ölçekli lokasyon ve jeoloji haritasında "Qa" simgesiyle karakterize edilmiştir.

İnceleme alanında sondajlar esnasında rastlanan traverten birimde oturma miktarı, öngörülen oturma sınırları içerisinde olacaktır.Fakat yapı temel alanlarında yapılacak detaylı zemin etüdü verilerine bağlı olarak; temel tipi, temel derinliği, temel boyutu ve gerekli mühendislik önlemleri proje müellifi tarafından belirlendikten sonra yapılaşmaya gidilecektir.

Yapılaşma esnasında yapı temel alanlarında yapılacak yapı bazlı zemin etüt çalışmalarında karstlaşma detaylı olarak irdelenmeli, elde edilen veriler doğrultusunda yapı temel tipi, temel boyutu ve temel derinliği proje müellifi tarafından belirlenmeli, yer altı suları,yüzey suları ve atık suların yapı temellerini etkilememesi amacıyla drenaj hatları projesine uygun olarak geliştirilmeli ve proje müellifi tarafından gerekli mühendislik önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

İnceleme alanının tamamı " Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu Alanlar " olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-2.4" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu veriler doğrultusunda aşağıdaki önlemler alınmalıdır.

Travertenlerin yapısı gereği oluşabilecek boşluk ve karstlaşmalar, yapılaşmalar öncesi jeoradar, elektrik tomoğrafi veya sismik tomoğrafi yöntemleri kullanılarak ayrıntılı olarak incelenmeli, yapıları olumsuz etkileyebilecek durumlar konusunda gerekli tüm önlemler proje müellifi tarafından alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Yapılaşmalardan önce; yüzey suları ve atık suların olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak maksadıyla, ortamdaki uzaklaştırılmasını sağlayacak uygun drenaj ve izolasyon sistemleri belirlenerek oluşturulmalıdır.

Yapılaşma esnasında elde edilen veriler doğrultusunda yapı temel tipi, temel boyutu ve temel derinliği proje müellifi tarafından belirlenmeli ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Yapılarda farklı oturmaların olmaması için yapı yüklerinin oturtulacağı veya taşıttırılacağı seviyeler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Eluy 58



Yapılaşmalar sırasında üst kısımda yer alan dolgu birim sıyrılarak yapı temelleri hakim litolojiyi oluşturan traverten birime oturtulmalıdır.

Alan için mevcut bir stabilite problemi bulunmamaktadır. Ancak, yapılaşma esnasında oluşturulacak derin kazılarla oluşacak şevlerden meydana gelecek, gerek alan içi, gerekse komşu parsel ve yollarda meydana gelebilecek stabilite problemlerine karşı kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalı bu şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.

"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" esaslarına ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine mutlaka uyulmalıdır.

5- PLAN HÜKÜMLERİ

1-Planlama alanında Konyaaltı Belediyesi bütününe ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerli olup yer almayan konularda 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelikler ve ilgisine göre diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

2-Ticaret Konut Alanlarında Emsal:0.80'dir.

3-Planlama alanında Antalya Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27.09.2022 tarihinde onayladığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.

İNKA
PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Ebru KULUY YEDİGÖZ
Şehir Plancısı



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİ, TOROS MAHALLESİ 4123 ADA 8 PARSEL VE

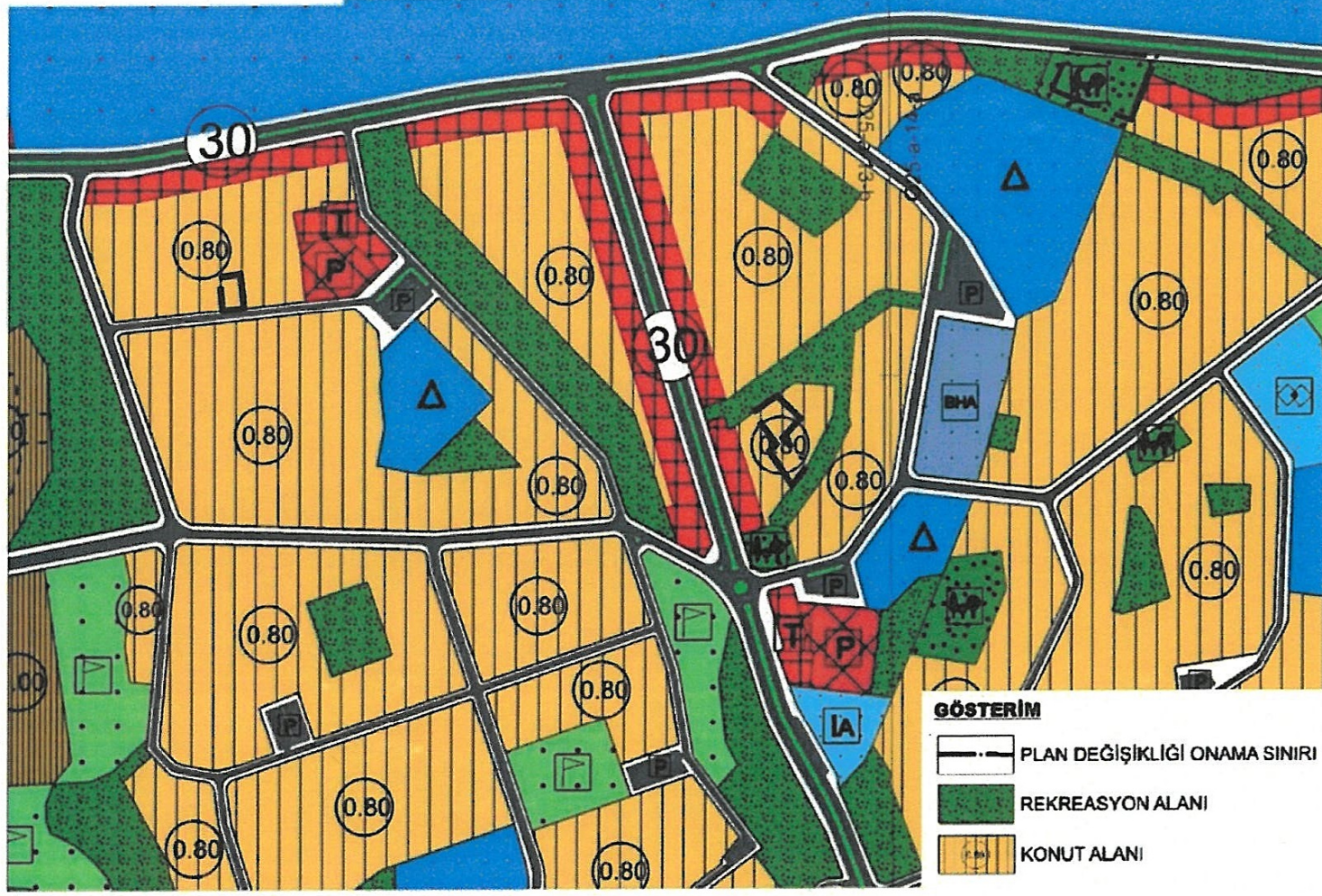
PINARBAŞI MAHALLESİ 21449 ADA 2 PARSEL, 4039 ADA 4 VE 8 PARSEL

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

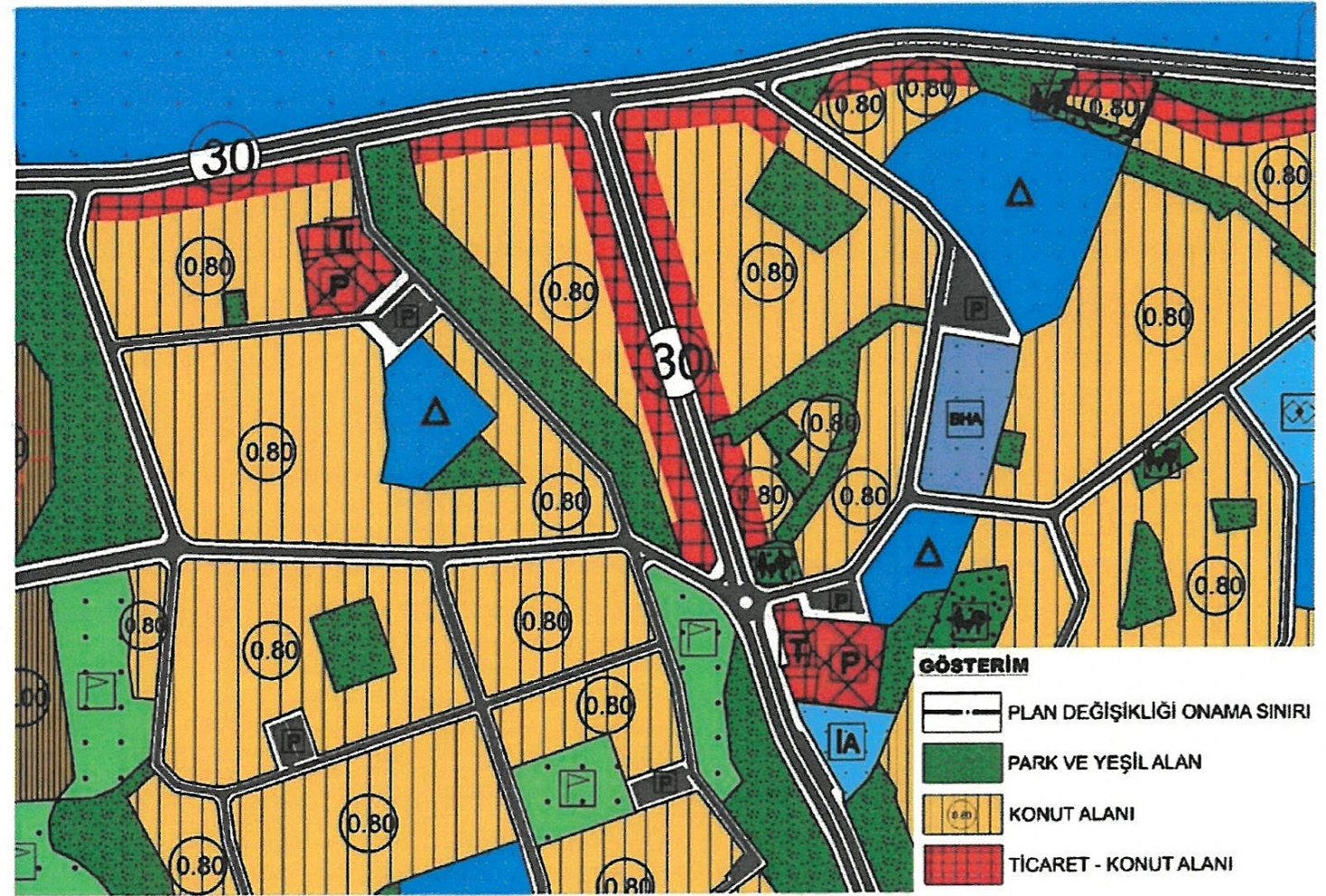
PAFTA NO: O-25-A-13-B, O-25-A-14-A

K
N
ÖLÇEK:1/5000

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



Etiler Mah. 832 Sok. Arat İş Merkezi No:4/104 Muratpaşa / ANTALYA

inkaplanlama@gmail.com

İNKA
PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.
Ebru KULUY YEDİGÖZ
Şehir Plancısı

Seçil GÖL
(A) Grubu Yeterlilik Belgeli
Şehir ve Bölge Plancısı