



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 138. Maddesinde önerge verilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Sarısu Mahallesi'nde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının (Emsal:0,40) Ticaret Alanlarına (Emsal:0,80) dönüştürülmesi, Belediye Hizmet Alanında düzenleme yapılması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Sarısu Mahallesi'nde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının (Emsal:0,40) Ticaret Alanlarına (Emsal:0,80) dönüştürülmesi, Belediye Hizmet Alanında düzenleme yapılması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

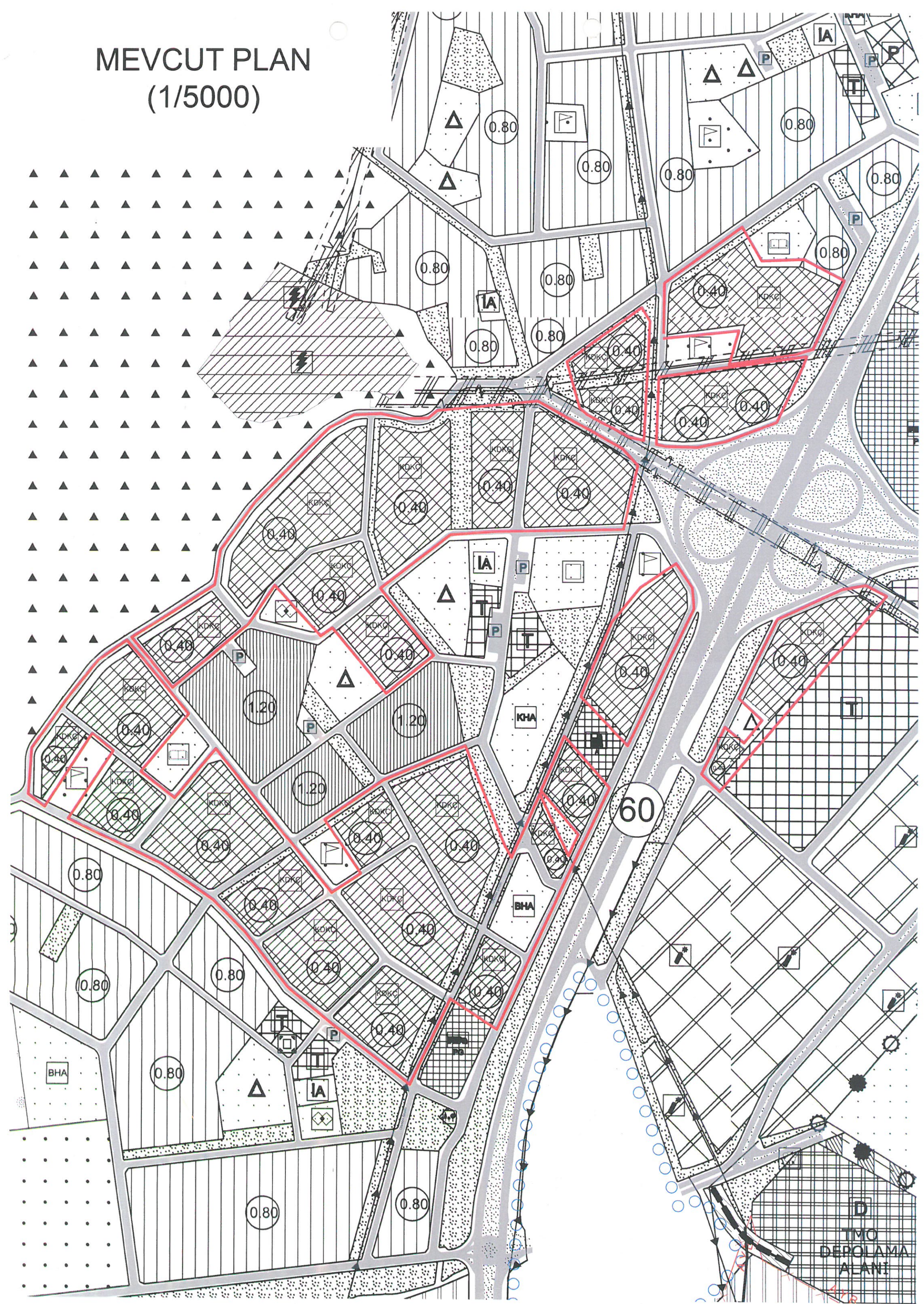
Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

MEVCUT PLAN (1/5000)



D
TMO
DEPOLAMA
ALANI

ÖNERİ PLAN (1/5000)

STERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BHA

BELEDİYE HİZMET ALANI

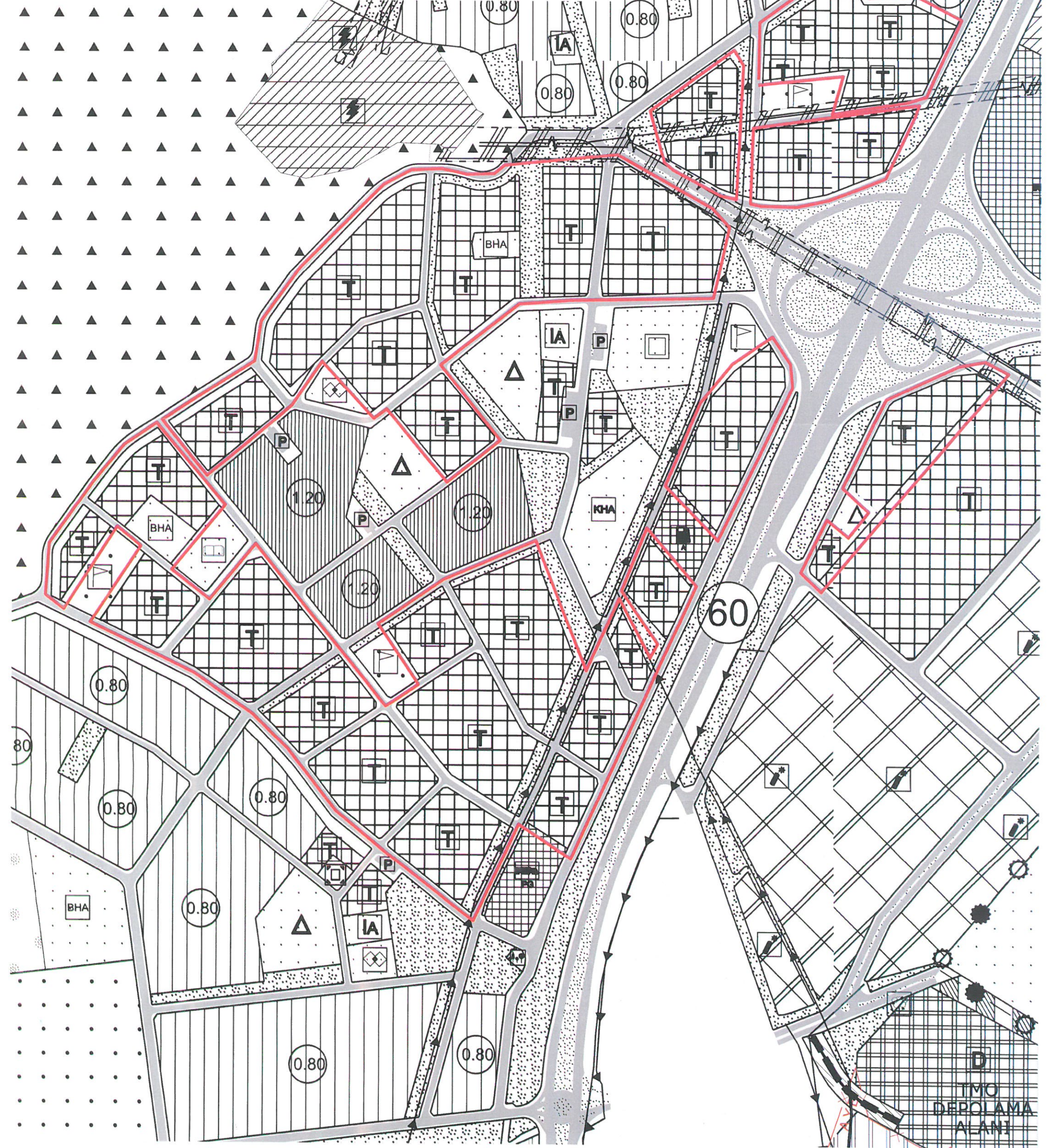
TİCARET ALANI

PLAN NOTU:

1. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOYERLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

2. TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.80 OLARAK UYGULANACAKTIR.

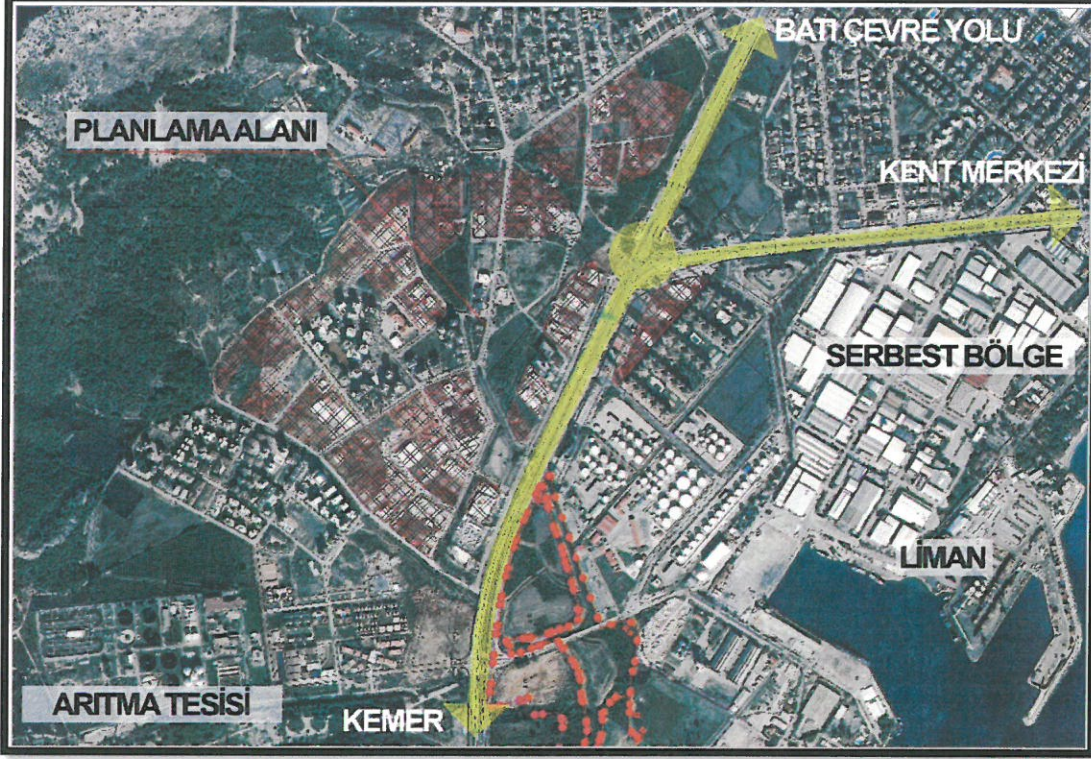
3. EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.



**ANTALYA İLİ KONYAALTI İLÇESİ SARISU MAHALLESİ
KONUTDIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINI TİCARET ALANINA DÖNÜŞTÜRÜLMESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU**

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan revizyonuna konu bölge Konyaaltı ilçesi Sarisu mahallesi sınırları içerisinde Serbest Bölge batısında kalmaktadır. Söz konusu planlama bölgesi O25A12C-13D-17B-18A nolu 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer almaktadır.



Planlama Alanı Konumu ve Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET, KADASTRAL DURUM VE BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI

Planlama konusu bölgede yaklaşık 42ha.'lık bir alanı kapsamakta olup, yürürlükteki imar planlarında Toplu İşyeri olarak planlıdır. Söz konusu planlama alanı Antalya-Kemer karayolu batısında turizm faaliyetleri açısından önemli bir ulaşım aksı üzerinde, Konut ve Ticaret Alanlarının yer aldığı bir bölge konumundadır.

Bölgede planlama konusu parsellerdeki yapılaşma oranı %35 civarındadır. Kalan parseller halihazırda boş durumda yer almaktadır. Bölgede diğer kullanım fonksiyonları arasında yapılaşma oranı en düşük fonksiyonun Toplu İşyeri alanları olduğu görülmektedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Planlama konusu bölge Antalya-Kemer karayolu üzerinde Konyaaltı bölgesi ve Antalya batı bölgesinin önemli bir lojistik noktası niteliğindedir. Diğer taraftan batı ilçeleri, Antalya kent merkezi ve Havaalanı turizm yolu üzerinde önemli bir konumdadır. Serbest Bölge geri sahasında kalması nedeni ile de liman faaliyetleri ile ilişkili ticari ve ulaşım bağlamında önemli bir noktada yer almaktadır.

Planlama alanı incelendiğinde, kent merkezi ile bütünleşik bir yapıda bulunduğu, toplu işyeri planlama kararının içerdiği kullanımların birçoğu için yer seçim bölgesi olmaktan çıktığı, büyük alan kullanımı gerektiren işletmelerin (tır-kamyon parkı, nakliyat ambarı, pazarlama depolama alanları, inşaat malzemesi

depolama alanları vb.) bölgede yer seçimi yapması durumunda ileriki süreçte ulaşım ve altyapı konusunda kent için önemli sorunlar oluşturabileceği öngörülmektedir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı plan kararı ile yapılabilen faaliyetler ve yapılaşma koşulları kısıtlılığı da bölgenin gelişiminin olumsuz etkileyen önemli faktörlerdendir.

Bu sebeple planlama konusu bölgenin mevcut konum ve durumu, kent merkezi ve yakın çevresi ile olan ilişkisi, ulaşım altyapısı göz önüne alındığında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı planlı alanların Ticaret Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

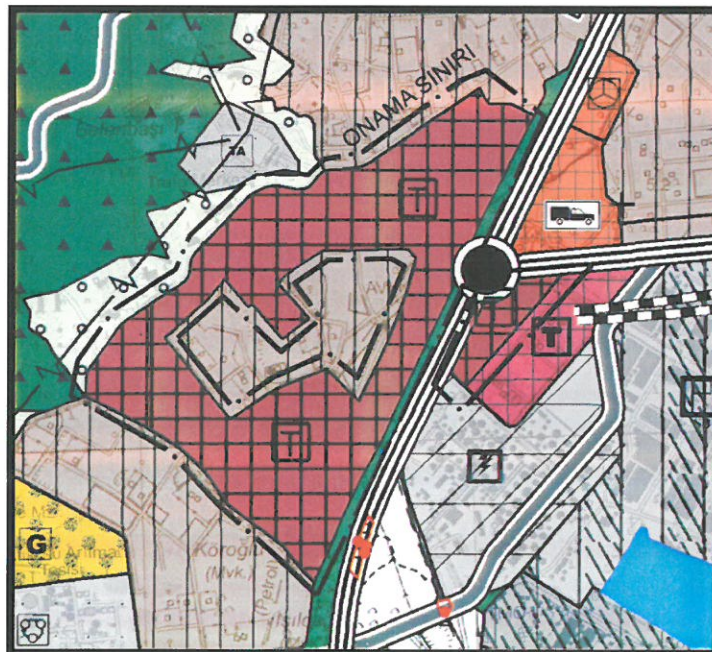
Planlama konusu alan Antalya batı bölgesinin önemli lojistik güzergahı üzerinde konumlandırılmıştır. Bölge etrafı konut ve ticaret alanları ile çevrili, doğusunda Serbest Bölge ile ticari potansiyeli yüksek gelişmekte olan bir bölgedir. Söz konusu bölge mevcut imar planı kararları ile gelişmekte sıkıntı çeken, yönetmelikler çerçevesinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı tanımında yer alabilecek fonksiyon ve yapılaşma koşullarının kısıtlı olması sebebi ile gelişimi uzun yıllardır durmuş bir bölgedir.

Doğusunda yer alan Liman ve Serbest Bölge ile ticari ve turizm faaliyetleri yönünden gelişebilecek, batı ilçe ana güzergahı olması sebebi ile yine turizm ve ticari faaliyetler adına gelişim gösterecek nitelikte bir konumdur.

Bu sebeple bölgenin gelişiminin sağlanması amacı ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanım tanımları ve yapılaşma koşullarındaki kısıtlılığın giderilmesi ve bölgenin gelişiminin sağlanması amaçlanmaktadır.

Diğer taraftan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Gösterimlerinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantında bulunmamaktadır. Yapılan değişiklik ile yönetmeliğe uygun bir plan kararı da oluşturulması sağlanmaktadır.

Planlama konusu alan ilişkin olarak eş zamanlı hazırlanan Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ticaret Alanı olarak planlandığı görülmektedir.



Planlama Alanına İlişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Aksu-Döşemealtı-Kepez-Muratpaşa-Konyaaltı-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri ve bölgeye ilişkin onaylanan 1/25000 Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında Ticaret Alanları plan hükümlerinde;

“5.2. (T) TİCARET ALANLARI

5.2.1. MERKEZİ İŞ ALANLARININ ÇEPERİNDE YER ALAN KONUT ALANLARI ÜZERİNDEKİ MERKEZ BASKISINI AZALTACAK, KENTİN ALT BÖLGELERİNDE, MEVCUT ALT MERKEZ OLUŞUMLARI, GELİŞME EĞİLİMLERİ VE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI GÖZÖNÜNE ALINARAK BELİRLENEN, ALT BÖLGE İHTİYAÇLARININ KARŞILANACAĞI TİCARİ ALANLARDIR.

5.2.2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI YAPILABİLİR.” denilmektedir.

Söz konusu planlama bölgesinin de kent ve bölge ölçeğinde hizmet verecek, yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde yapılabilecek fonksiyonlar çerçevesinde ticari bir bölge olması amaçlanmaktadır.

Ayrıca plan onama sınırı içerisinde yer alan Konyaaltı Belediyesi mülkiyetindeki alanlara ilişkin de eşdeğer alan korunmak kaydı ile Belediye Hizmet Alanı konumu yeniden düzenlenmiştir.

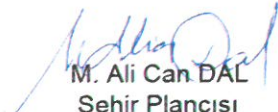
PLAN NOTU:


1.BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

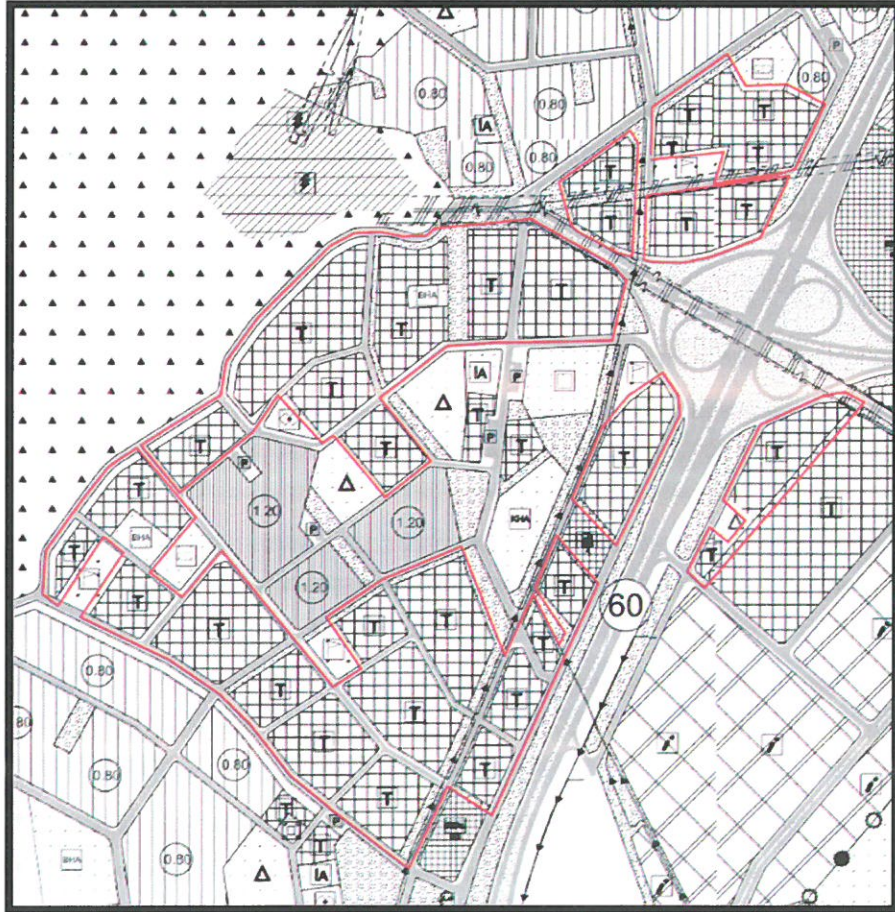
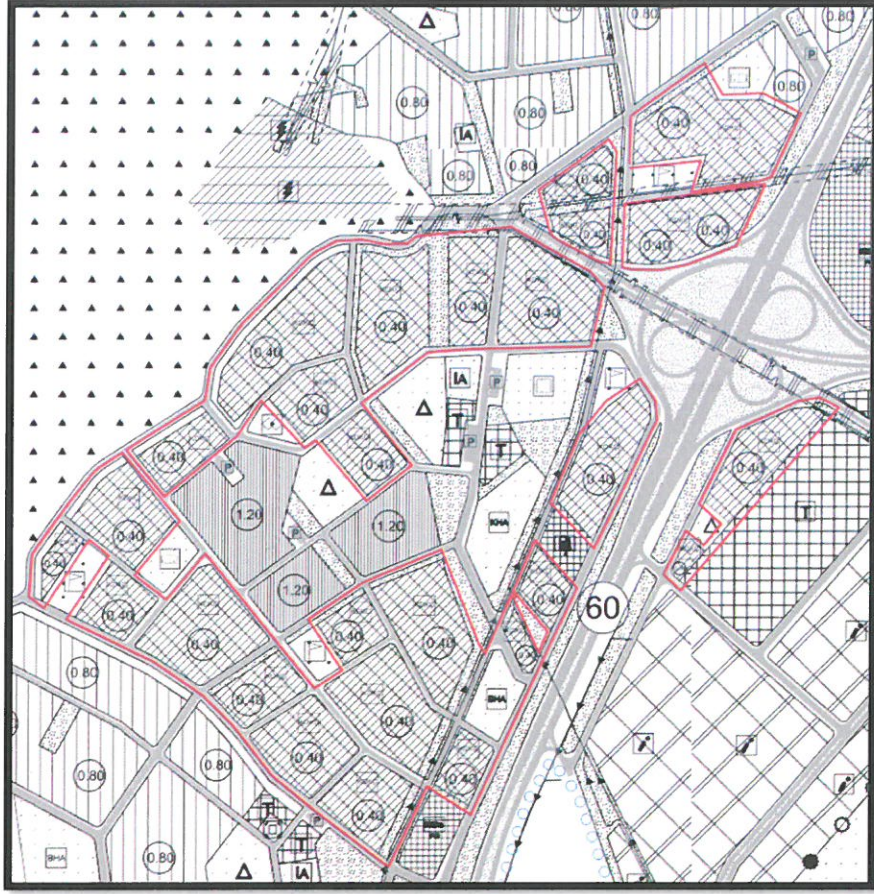
2.TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.80 OLARAK UYGULANACAKTIR.

3.EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.


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


Mustafa GÖK
Şehir Plancısı (A Grubu)
Yet.S.No.:1548 D. No:1865



Mevcut ve Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Konyaaltı Belediyesi
Mahalle : Sarısu Mahallesi
Ada/Parsel :
Ölçek :1/5000

Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde, Sarısu Mahallesi'nde yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının (Emsal:0,40) Ticaret Alanlarına (Emsal:0,80) dönüştürülmesi, Belediye Hizmet Alanında düzenleme yapılması ve plan notları eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 138. Maddesinde önerge verilerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir

Planlama konusu bölge yaklaşık 42 ha.lık alanı kapsamakta olup, yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Toplu İşyeri" ; 1/5000 ölçekli nazım imar planında 0,40 Emsal, Konut dışı kentsel çalışma alanı, park, belediye hizmet alanı, enerji nakil hattı olarak planlı olup, İmar planına esas jeolojik-jeoteknik raporu bulunmaktadır

Plan açıklama raporunda; söz konusu bölgenin mevcut konum ve durumu, kent merkezi ve yakın çevresi ile olan ilişkisi, ulaşım altyapısı göz önüne alındığında bölgenin gelişiminin sağlanması amacıyla 0,40 Emsal- Konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı alanların 0,80 Emsal- Ticaret Alanına dönüştürülmesi ile Konyaaltı Belediyesi mülkiyetindeki alanlara ilişkin olarak da eşdeğer alan korunmak kaydıyla Belediye Hizmet alanlarında düzenleme yapılması ve plan notları eklenmesine yönelik plan değişikliği yapıldığı belirtilmektedir.

PLAN NOTU:

- 1.BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOYERLER, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
- 2.TİCARET ALANLARINDA EMSAL 0.80 OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 3.EMSAL VE KAT ARTIŞI İÇEREN ALANLARDA JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2022

Didem AKTUĞ
Y. Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr