



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.04.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KONYAALTI BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 30 sayılı Kararı ile uygun bulunan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	<p>Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 30 sayılı Kararı ile uygun bulunan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 30.03.2023 tarih ve 262166 sayılı görüşü doğrultusunda, plan hükümlerinin 4. Maddesinin "detay projeleri verilmek kaydıyla 20 cm güneş kırıcı, 20 cm motif olacak şekilde döşemeye ilave olarak betonarme güneş kırıcı ve motif yapılabilir. Güneş kırıcı ve motifin 50 cm yapılması durumunda hafif malzeme kullanılarak yapılacaktır." olarak, plan hükümlerinin öneri m) bendinin "yüzölçümü 5000m² ve üzeri" ifadesinin "yüzölçümü 2500 m² ve üzeri" olarak düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek uygun olduğu görüşüne varılmıştır.</p> <p>Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.</p>

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

MECLİS BAŞKANI : Semih ESEN	DÖNEMİ	MART/2023	
DİVAN KATİBİ : İlter AYDIN	TARİHİ	02/03/2023	
DİVAN KATİBİ : Meryem GÖKAY BALKIÇ	BİRLEŞİM	1	
	OTURUM	1	
	KATILAN ÜYE SAYISI	32/27	
HAZİRUN: Belediye Başkanı Semih ESEN, Meclis Üyeleri; Metin ALTUNBAŞ, Şevket KORKUT, Şafak OTUZALTI, Büşra ÖZDEMİR, Ali POLAT, Hacet KAVAK, Yüksel DOY, Nail AVCI, Özlem ŞAHİN, Hasan KİRAZ, İlter AYDIN, Fatma DURMUŞ, Demet GÜNDÜZ, Nurten ERENLER, Hasan Hüseyin ATAŞOĞLU, Tuğba ERKE BOSTAN, Ayhan Adnan ABAY, Abdurrahman YILMAZ, Ruhi BEŞİKTAS, Durali KOLPAK, Ayla DUYGULU, Mahmut AHLI, Mustafa ÇOLAK, Meryem GÖKAY BALKIÇ, Kazım BUYRUK ve Hayri KÖSE.			
MÜDÜRLÜĞÜ İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24/02/2023 tarih ve 836 sayılı yazısı.			
ÖZÜ	İlçemiz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve bunlara ait Plan Hükümlerine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle, oy birliğiyle kabul edilmiştir.		
GÜNDEM NO	05	KARAR NO	30

**ANTALYA KONYAALTI BELEDİYE MECLİSİNİN 02/03/2023 TARİH,
30 SAYILI KARARIDIR**

“Başkanlık Makamına;

İlçemiz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve bunlara ait Plan Hükümlerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği hazırlanmıştır.

Konu 02.02.2023 gün ve 27 sayılı Konyaaltı Belediye Meclisi kararı ile İmar Komisyonu'na havale edilmiştir.

İmar Komisyonu'nun 23.02.2023 günlü raporu yazımız ekinde gönderilmekte olup, konunun görüşülmek üzere Meclise havalesini arz ederim.” İfadeli, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 24/02/2023 tarih ve 836 sayılı yazısı.

İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 23/02/2023

Komisyona Sevk Edilen	Karar Tarihi	02/02/2023
Meclis Kararının	Karar No	27
Müdürlüğü	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
ÖZÜ	Antalya ili, Konyaaltı ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği.	

Planlamaya konu Konyaaltı İlçesi sınırları içerisinde farklı tarihlerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve bunlara ait Plan hükümleri onaylanmıştır. Ancak uygulamaya yönelik işlemlerde yaşanan aksaklıkların giderilmesi ve 27.10.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin birtakım kararlarının plan hükümlerine aktarılması amacıyla bazı plan hükümlerinde değişiklik yapılması, ihtiyaçlar doğrultusunda ise eklemeler yapılması gereği doğmuş olup Antalya İli, Konyaaltı İlçesine ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Bu kapsamda yapılan değişiklikler şu şekildedir:

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



1. YOLBOYU TİCARET ALANLARI

1.1. ZORUNLU YOL BOYU TİCARET ALANLARI (ZT)

MEVCUT DURUM

- ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda, ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret kullanımını tercih edilebilir

ÖNERİ DURUM

- ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre veya +6.50 metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret kullanımını zorunludur.

1.2. İSTEĞE BAĞLI YOL BOYU TİCARET ALANLARI (İBT)

MEVCUT DURUM

- İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret yapılabilir

ÖNERİ DURUM

- İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre veya +6.50 metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret yapılabilir

2. KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI DÂHİLİNDE (EKLİ PAFTADA SINIRLARI BELİRTİLMİŞ ALANDA) UYGULANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

MEVCUT DURUM

- Konyaaltı Belediyesinin 01.06.2017 tarih 69 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2017 tarih ve 574 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi Sınırları Dâhilinde Eklî Paftada Belirtilen 3.04 Sınırı İçerisinde Uygulanacak Plan Notları" 3. maddesinde;

- "Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur" denilmektedir.

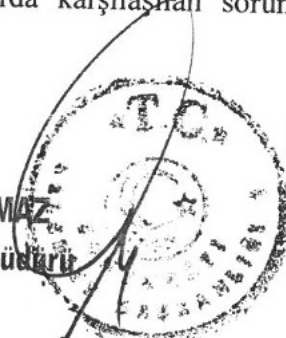
ÖNERİ DURUM

- "Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur. Yüksek zemin kat yüksekliği +6.50 metre olarak uygulanacaktır."

3. KONYAALTI BELEDİYESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU REVİZYONU

- Konyaaltı Belediyesi'nin 03.05.2018 tarih 49 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 11.05.2018 tarih ve 568 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu"na Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda karşılaşılan sorunların giderilmesi gerekçesi ile aşağıdaki plan notları eklenmiştir:

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

- j) Asma katlar, yaklaşma mesafeleri dışında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki diğer koşulları sağlamak şartıyla yola bakan cephelerden en az birine, merdiveni de dâhil 3 metreden fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılabilirler.
- k) 5000 m² üstü parsellerde yağmur suyu deposu yapmak zorunludur. Kullanım fonksiyonu depo, sanayi vs. olan parsellerde yağmur suyu deposu yapılması zorunluluğu yoktur. Yağmur suyu toplama sisteminde biriktirilen yağmur suyu sadece bahçe ve ortak alanlarda kullanılacaktır.
- l) Yapı ruhsatına esas her bir blok için toplam kullanım alanının 15.000 m² ve üzerinde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunludur. Soğutma ihtiyacı 2000 Kw'dan büyük olan konut dışı binalarda merkezi soğutma sistemi yapılması zorunludur.
- m) Yüzölçümü 5000 m² ve üzeri olan parsellerde peyzaj mimarlarınca yapının yerleşim ve özelliğine göre hazırlanan ve imzalanan Peyzaj projelerinin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulması zorunludur.
- n) Otopark rampası; parsel ön cephesi boyunca yola paralel yapılamaz. Ancak birden fazla yola cephesi olan parsellerde, güvenlik önlemleri alınması şartıyla ön bahçe dışındaki yola cepheli bahçelerde yapılabilir.
- o) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan binaya ait elektronik haberleşme sistem odası, çatı katında düzenlenebilir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU

MEVCUT DURUM

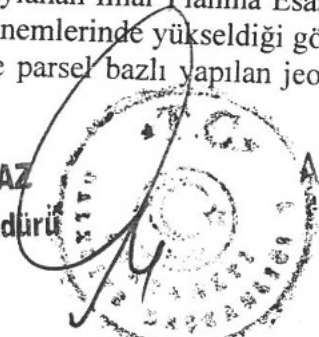
- Konyaaltı Belediyesinin 05.09.2019 tarih 106 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.09.2019 tarih ve 555 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu" 4. maddesinde; "*Binalarda, genişliği 20 cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucundan oluşacak cephe hattından, döşemeye ilaveten 20 cm derinliğindeki güneş kırıcılar çıkma yaklaşma mesafesi hesabına dâhil edilmez.*" denilmektedir.

ÖNERİ DURUM

- Söz konusu plan hükmü Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Çıkmalar ile ilgili 41. Maddesinin 4. Bendi "*Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak, detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.*" gerekçesi ile "*Binalarda genişliği 20 cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucunda oluşacak cephe hattından, döşemenin uzantısı olmamak, detay projeleri verilmek ve çekme mesafesini 20 cm'den fazla ihlal etmemek şartı ile 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.*" olarak düzenlenmiştir.
5. KONYAALTI BELEDİYESİ MECLİSİNİN 05.05.2022 GÜN VE 56 SAYILI MECLİS KARARI İLE UYGUN BULUNUP ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 18.05.2022 GÜN 518 SAYILI MECLİS KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

- Sarısu Mahallesi için hazırlanan Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022 gün ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunup Antalya Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022 gün 518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanan ve 31.01.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporlarında yeraltı su seviyesinin yılın bazı dönemlerinde yükseldiği görülmüştür. Söz konusu imar planı kapsamı içinde bulunan bazı bölgelerde parsel bazlı yapılan jeoteknik ve jeolojik etüt

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

sondajlarında yer altı su seviyesinin yüzeye yakın olması nedeniyle temel taşıma gücü karakteristik dayanımlarının düşük olabileceği değerlendirilmektedir. Yapıların temel kotunun yeraltı su seviyesinin altında kalması durumunda temel kotu betonarme yapı elemanlarında olası korozyon ve mukavemet kayıplarına neden olacağı düşünülmektedir. Bununla birlikte plan notuna konu alandaki imar yollarının tamamı açılmamış olup Konyaaltı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğüne yapılan çalışmalarda D-400 Karayolu bağlantıları dikkate alındığında kırmızı kot çalışmalarında imar yollarının mevcut seviyelerinden yaklaşık 1.20 metre daha yüksekte değer alacağı da tespit edilmiştir. Sonuç olarak bölgenin hidrojeolojisi, mevsimsel yağış rejimi, 6 adet tahliye kanalı ile 1 adet derenin (Sarısu Deresi) varlığı, mevcut yapılaşma ve yol ağı gibi tüm fiziksel ve çevresel etkiler birlikte değerlendirildiğinde; yeni yapılaşacak parsellerdeki kot farklarının dengelenmesi ve yoğun yağışlarda oluşabilecek taşkın riski etkilerinin ortadan kaldırılması amacıyla plan notu hazırlanması ihtiyacı doğmuştur.

- Bu doğrultuda; Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022 gün ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022 gün 518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerine **“Ekli haritada sınırları verilen Sarısu Mahallesi “Ticaret Alanı” tanımlı alanlarda imar planı ve/veya plan notları ile kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile kat yüksekliklerini etkilemeyecek şekilde giriş kotu +3.50 metreye kadar verilebilir.”** maddesi eklenmiştir (Ek: Giriş kotu 3.50 metre uygulanacak alan sınırı).

Değişiklik talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup, Konyaaltı Belediyesi sınırları dahilinde yer alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Plan Notlarına; *“Belediyemiz sınırları içerisinde yapılaşmaya esas parsel veya ada bazında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu sonucunda yerel zemin sınıfı ZD (orta sıkı-sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları) ve ZE (gevşek kum, çakıl veya yumuşak-katı kil tabakaları) olan zeminlerde, zemin iyileştirme yöntemlerinden kazıklı temel (donatılı ve/veya donatısız) yapılması zorunludur.”* hükmünün de eklenerek değiştirilerek onaylanması kaydıyla **uygun görüşle** Meclisin takdirlerine sunulmuştur. İfadedi, Komisyon Başkanı Şevket KORKUT (imzalı), Başkan Vekili Ayla DUYGULU (imzalı), Sözcü Meryem GÖKAY BALKIÇ (imzalı), Üye Hasan KİRAZ (imzalı), Üye Şafak OTUZALTI (imzalı) İmar Komisyonu raporu.

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

Yapılan oylama sonucunda;

İlçemiz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve bunlara ait Plan Hükümlerine ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği; İmar Komisyonundan geldiği şekliyle, oy birliğiyle kabul edilmiştir.

Semih ESEN
Belediye Başkanı
Meclis Başkanı

İlter AYDIN
Divan Kâtibi

Meryem GÖKAY BALKIÇ
Divan Kâtibi

Ertan YILMAZ
Yazı İşleri Müdürü



ASLI GİBİDİR

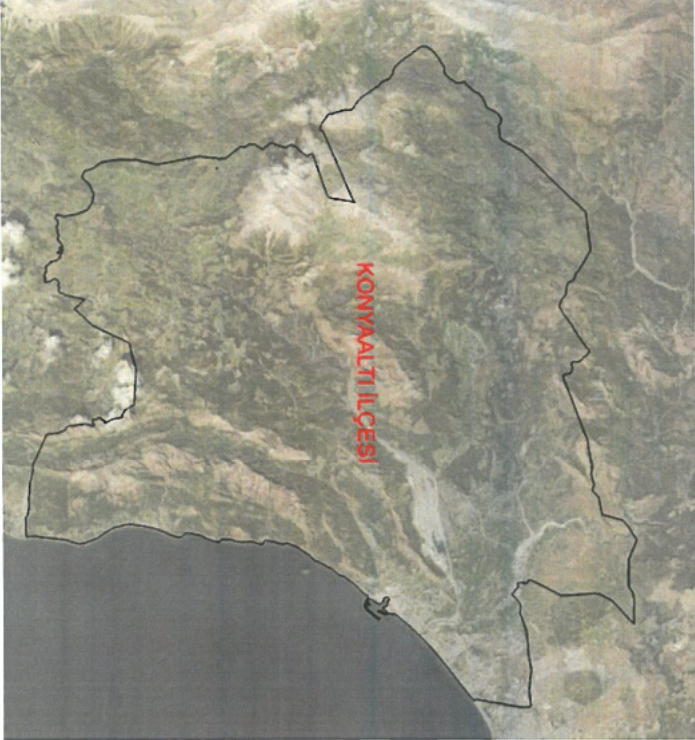


inka

planlama harita danismanlik san. tic. ltd. sti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ



BELEDİYEMİZ SINIRLARI İÇERİSİNDE YAPILAŞMAYA ESAS PARSEL VEYA ADA BAZINDA YAPILAN JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU SONUCUNDA YEREL ZEMİN SINIFI ZD (ORTA SIKI-SIKI KUM, ÇAKIL VEYA ÇOK KATI KİL TABAKALARI) VE ZE (GEVŞEK KUM, ÇAKIL VEYA YUMUŞAK-KATI KİL TABAKALARI) OLAN ZEMİNLERDE, ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİNDEN KAZIKLI TEMEL (DONATILI VE/VEYA DONATISIZ) YAPILMASI ZORUNLUDUR.

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesinin 01.06.2017 tarih 69 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2017 tarih ve 574 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

1. Antalya kent bütününde yapılaşma şartlarında bütünlük sağlanması ve kentsel dönüşümün sürekliliği açısından 01.05.1999 tarihinden önce planlanmış buna göre ekli paftada sınırları belirlenmiş alanlarda; yapılaşması tamamlanmış, başlamamış ve/veya devam edip etmemesine bakılmaksızın, bu alanlarda taban ve katlar alanı hesabı 01.05.1999 tarihi itibarıyla uygulamaya başlayan hükümler doğrultusunda yapılan ruhsat işlemlerindeki taban ve katlar alanı hesabı esas alınarak yapılacaktır.
2. Yüksek Zemin Kat: İç yüksekliği içerisinde asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.
3. Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.
4. Yüksek zemin kat yapılan binaların bu katlarında, tabliye içerisinde yapılmış olan asma katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
5. Binaların subasman kotları altında tertiplenen katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
6. Konut kullanım alanlarında ± 0.00 kotu altında 1 bodrum kat, ticari kullanım alanları ile umumi binalarda ± 0.00 kotu altında 2 bodrum kat tertiplenebilir. 1. Bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir.

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

ÖNERİ

1. Antalya kent bütününde yapılaşma şartlarında bütünlük sağlanması ve kentsel dönüşümün sürekliliği açısından 01.05.1999 tarihinden önce planlanmış buna göre ekli paftada sınırları belirlenmiş alanlarda; yapılaşması tamamlanmış, başlamamış ve/veya devam edip etmemesine bakılmaksızın, bu alanlarda taban ve katlar alanı hesabı 01.05.1999 tarihi itibarıyla uygulamaya başlayan hükümler doğrultusunda yapılan ruhsat işlemlerindeki taban ve katlar alanı hesabı esas alınarak yapılacaktır.
2. Yüksek Zemin Kat: İç yüksekliği içerisinde asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.
3. Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur.
4. Yüksek zemin kat yüksekliği +6.50 metre olarak uygulanacaktır.
4. Yüksek zemin kat yapılan binaların bu katlarında, tabliye içerisinde yapılmış olan asma katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
5. Binaların subasman kotları altında tertiplenen katlar, katlar alanı hesabına dahil edilmez.
6. Konut kullanım alanlarında ± 0.00 kotu altında 1 bodrum kat, ticari kullanım alanları ile umumi binalarda ± 0.00 kotu altında 2 bodrum kat tertiplenebilir. 1. Bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir.

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

PLANLAMA HARİTA DANIŞMANLIK
SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

INKA
Ebrü KULUÇ YEDİĞÖZ
Sevil Paçacıoğlu

Seçil GÖL

(A) Gruplu Yetenlik Belgeli
Şehir/İb Bölge Plancısı



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesinin 05.09.2019 tarih 106 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.09.2019 tarih ve 555 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

- 4-) Binalarda, genişliği 20 cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucunda oluşacak cephe hattından, **döşemeye ilaveten 20 cm derinliğindeki güneş kırıcılar** çıkma yaklaşma mesafesi hesabına dâhil edilmez.

ÖNERİ

- 4-) Binalarda, genişliği 20 cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucunda oluşacak cephe hattından, **döşemenin uzantısı olmamak, detay projeleri verilme ve çekme mesafesini 20 cm'den fazla ihlal etmemek şartı ile 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.**

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA SINIRI

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ OKUMA SINIRI



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022 gün ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022 gün 518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

- 4) Planlama alanında "Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik" kapsamında oluşmuş parsellere isabet eden tahliye kanalı ve yol olarak planlı alanlarda bedelsiz terki yapılmış ve yapılacak olan parsellerin emsal hesabı brüt parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanların kamulaştırılması durumunda emsal hesabı net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- 5) Bu alanlarda otopark ihtiyacı parsel dâhilinde karşılanacaktır.

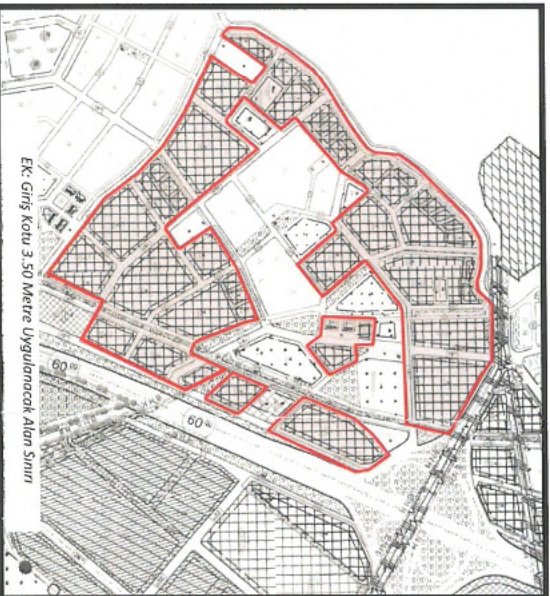
GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖNERİ

- 6) Eki haritada sınırları verilen Sarsu Mahallesi "Ticaret Alanı" tanımlı alanlarda imar planı ve/veya plan notları ile kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile kat yüksekliklerini etkilemeyecek şekilde giriş kotu +3.50 metreye kadar verilebilir.



GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



inka
planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesinin 04.06.2015 tarih 93 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.10.2017 tarih ve 890 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

1-ZORUNLU YOLBOYU TİCARET ALANLARI (ZT)

30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli imar adalarında; Zorunlu Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile;

ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda, $\pm 0,00$ kotu üzerinde $+2,50$ metre veya $+5,50$ metre kotuna kadar ticaret kullanımını tercih edilebilir. Zorunlu Yol Boyu ticaret tanımlı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokların dışında ticari kullanım yapılamaz.

Planda aksine bir hüküm yok ise, bu parsellerde maxTAKS=0.40 olarak uygulanabilir. Bu alanlarda tek bağımsız bölüm olması koşulu ile tek bina dahilinde tüm katlar ticari amaçlı kullanılabilir.

Mevzuata uygun olmak koşuluyla ifraz yapılabilir. Ancak, farklı kullanım kararı getirilen parsellerin tevhid edilmek istenmesi durumunda plan değişikliği yapılması zorunludur.

GÖSTERİM



ÖNERİ

1-ZORUNLU YOLBOYU TİCARET ALANLARI (ZT)

30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli imar adalarında; Zorunlu Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda, isteğe bağlı olarak $\pm 0,00$ kotu üzerinde $+2,50$ metre giriş katı veya $+5,50$ metre veya $+6,50$ metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret kullanımını zorunludur.

GÖSTERİM





inka

planlama harita danismanlik san. tic. ltd. sti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesinin 03.05.2018 tarih 49 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 11.05.2018 tarih ve 568 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

i) Fırınları; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınları; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde tek bağımsız bölüm olmak koşuluyla yapılabilir. Kattılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılacaktır.

Fırınlarnın Tanziminde;

- Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümlerine uyulur.
- Projesinde sınıfı belirtilmemiştir.
- Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binaın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.
- Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.
- Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.
- Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.
- Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.
- 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı resmî gazete de yayımlanan iş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Türk standartları enstitüsü standartlarına uyulur.

GÖSTERİM

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ÇIKMA SİRESİ

ÖNERİ

j) Asma katlar, yaklaşma mesafeleri dışında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki diğer koşulları sağlamak şartıyla yola bakan cephelerden en az birine, merdiveni de dahil 3 metreden fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılabilirler.

k) 5000 m² üstü parsellerde yağmur suyu deposu yapmak zorunludur. Kullanım fonksiyonu depo, sanayi vs. olan parsellerde yağmur suyu deposu yapılması zorunluluğu yoktur. Yağmur suyu toplama sisteminde biriktirilen yağmur suyu sadece bahçe ve ortak alanlarda kullanılacaktır.

l) Yapı ruhsatına esas her bir blok için toplam kullanım alanının 15.000 m² ve üzerinde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunludur.

soğutma ihtiyacı 2000 KW'dan büyük olan konut dışı binalarda merkezi soğutma sistemi yapılması zorunludur.

m) Yüzölçümü 5000 m² ve üzeri olan parsellerde peyzaj mimarlarınca yapının yerleşim ve özelliğine göre hazırlanan ve imzalanan Peyzaj projelerinin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulması zorunludur.

n) Otopark rampası; parsel ön cephesi boyunca yola paralel yapılamaz. Ancak birden fazla yola cephesi olan parsellerde, güvenlik önlemleri alınması şartıyla ön bahçe dışındaki yola cephe bahçelerde yapılabilir.

o) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan binaya ait elektronik haberleşme sistem odası, çatı katında düzenlenebilir.

GÖSTERİM

PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ÇIKMA SİRESİ



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti

ANTALYA İLİ, KONYAALTI BELEDİYESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YÜRÜRLÜKTE BULUNAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ

Konyaaltı Belediyesinin 04.06.2015 tarih 93 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.10.2017 tarih ve 890 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan Plan Hükümleri Değişikliği

MEVCUT

2-İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET ALANLARI (İBT)

20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında; İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak 10.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret yapılabilir. İsteğe Bağlı Yol Boyu ticaret tanımı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokların dışında ticari kullanım yapılamaz. Planda aksine bir hüküm yok ise, bu parsellerde maxTAKS=0.30 olarak uygulanabilir. Bu alanlarda tek bağımsız bölüm olması koşulu ile tek bina dahilinde tüm katlar ticari amaçlı kullanılabilir. Mevzuata uygun olmak koşuluyla ifraz yapılabilir. Ancak, farklı kullanım kararı getirilen parsellerin tevhid edilmek istenmesi durumunda plan değişikliği yapılması zorunludur. Bu parsellerde konut kullanımının tercih edilmesi halinde bu şart aranmaz.

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ÖNERİ

2-İSTEĞE BAĞLI YOLBOYU TİCARET ALANLARI (İBT)

20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında; İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak 10.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre veya +6.50 metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret yapılabilir. İsteğe Bağlı Yol Boyu ticaret tanımı yapılan parsellerin planda ticaret taraması ile gösterilen hat boyunca cephe alan blokların dışında ticari kullanım yapılamaz. Planda aksine bir hüküm yok ise, bu parsellerde maxTAKS=0.30 olarak uygulanabilir. Bu alanlarda tek bağımsız bölüm olması koşulu ile tek bina dahilinde tüm katlar ticari amaçlı kullanılabilir. Mevzuata uygun olmak koşuluyla ifraz yapılabilir. Ancak, farklı kullanım kararı getirilen parsellerin tevhid edilmek istenmesi durumunda plan değişikliği yapılması zorunludur. Bu parsellerde konut kullanımının tercih edilmesi halinde bu şart aranmaz.

GÖSTERİM



PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



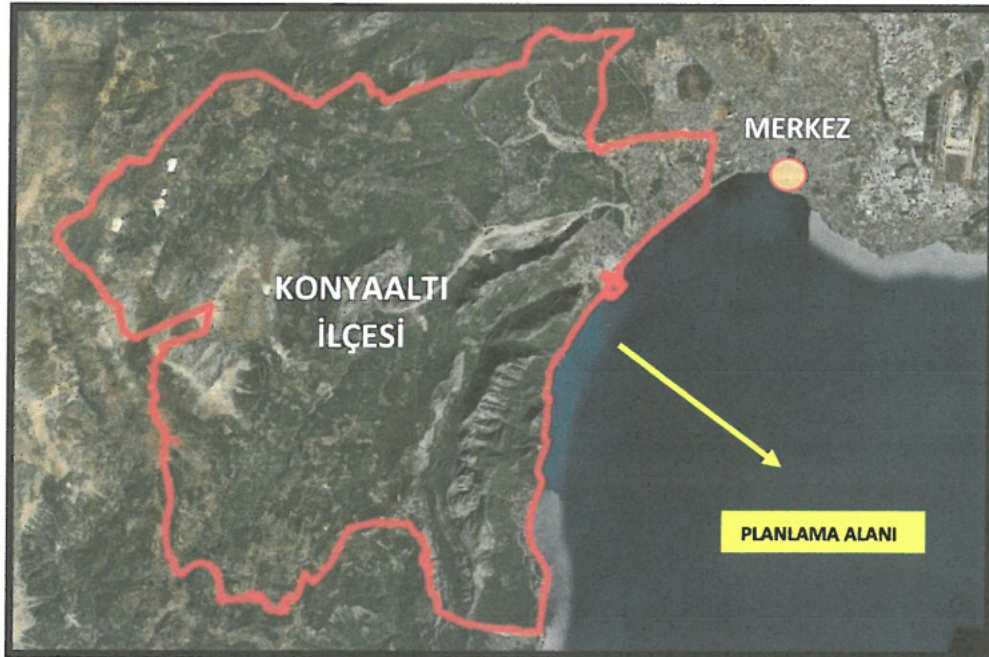
**ANTALYA İLİ, KONYAALTI İLÇESİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
HÜKÜMLERİNDE HAZIRLANAN DEĞİŞİKLERE İLİŞKİN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı; Antalya ili, Konyaaltı ilçesi sınırlarını kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Antalya İlindeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanı

Elmy *Ş.*



2. PLAN HÜKÜMLERİ DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlamaya konu Konyaaltı ilçesi sınırları kapsamında farklı tarihlerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve bunlara ait Plan hükümleri onaylanmıştır. Ancak uygulamaya yönelik işlemlerde yaşanan aksaklıkların giderilmesi amacıyla bazı plan hükümlerinde değişiklik yapılması, ihtiyaçlar doğrultusunda ise eklemeler yapılması gereği doğmuştur.

3. PLAN KARARLARI

Bahse konu plan hükümlerinde yapılan değişiklikler aşağıda maddeler halinde verilmektedir.

1- Konyaaltı Belediyesinin 04.06.2015 tarih 93 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.10.2017 tarih ve 890 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi Sınırları İçerisinde Kalan ve 1999 Yılından Önce Planlanmış Bütün Mahalleleri Kapsayan Zorunlu Yol boyu Ticaret, İsteğe Bağlı Yol boyu Ticaret ve İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği"nin "Zorunlu Yolboyu Ticaret Alanları (ZT)" başlıklı 1.maddesinde; "30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli imar adalarında; Zorunlu Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda, ±0.00 kotu üzerinde +2.50 metre veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret kullanımı tercih edilebilir." denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü;

27.10.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin Kat Yükseklikleri ile ilgili 28.maddesinin (ç) bendinde "Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, normal katlarda 3.60 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir." hükmünün yer alması gerekçesi ile **"30 metre ve üzeri yol kesitine cepheli imar adalarında; Zorunlu Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; ZT tanımlı yol boyu ticaret alanlarında zemin katta ticari kullanım zorunludur. Bu alanlarda,**

Elmy *SS*



isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre veya +6.50 metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret kullanımı zorunludur” olarak düzenlenmiştir.

2- Konyaaltı Belediyesinin 04.06.2015 tarih 93 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 09.10.2017 tarih ve 890 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan “Konyaaltı Belediyesi Sınırları İçerisinde Kalan ve 1999 Yılından Önce Planlanmış Bütün Mahalleleri Kapsayan Zorunlu Yolboyu Ticaret, İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret ve İsteğe Bağlı Zemin Kat Ticaret Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği”nin “İsteğe Bağlı Yolboyu Ticaret Alanları (İBT)” başlıklı 2. Maddesinde;

“20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında; İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre kotuna kadar ticaret yapılabilir.” denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü;

27.10.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin Kat Yükseklikleri ile ilgili 28.maddesinin (ç) bendinde “Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, normal katlarda 3.60 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir. “ hükmünün yer alması gerekçesi ile **“20 metre (dahil) – 30 metre (hariç) arası yol kesitine cepheli imar adalarında; İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret alanlarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen kat adedi, yoğunluk, TAKS, KAKS vb. yapılaşma koşullarına uyulması kaydı ile; Konut alanlarında, isteğe bağlı olarak ± 0.00 kotu üzerinde +2.50 metre giriş katı veya +5.50 metre veya +6.50 metre kotuna kadar yüksek zemin katta ticaret yapılabilir”** olarak düzenlenmiştir.

3- Konyaaltı Belediyesinin 01.06.2017 tarih 69 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.06.2017 tarih ve 574 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan “Konyaaltı Belediyesi Sınırları Dâhilinde Ekli Paftada Belirtilen 3.04 Sınırı İçerisinde

Elmy SS



Uygulanacak Plan Notları" 3.maddesinde; "Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur." denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü;

27.10.2022 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin Kat Yükseklikleri ile ilgili 28.maddesinin (a) bendinde " Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, normal katlarda 4.00 metre kabul edilerek uygulama yapılabilir." hükmünün yer alması gerekçesi ile **"Ticaret alanlarında yüksek zemin kat yapılması zorunludur. Yüksek zemin kat yüksekliği +6.50 metre olarak uygulanacaktır."** olarak düzenlenmiştir.

4- Konyaaltı Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan projeler ve inşaatlarda karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla yürürlükte bulunan plan hükümlerine bazı eklemeler yapılması ihtiyacı doğmuştur. Bu kapsamda Konyaaltı Belediyesinin 03.05.2018 tarih 49 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 11.05.2018 tarih ve 568 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu"na aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

j) Asma katlar, yaklaşma mesafeleri dışında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki diğer koşulları sağlamak şartıyla yola bakan cephelerden en az birine, merdiveni de dahil 3 metreden fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılabilirler.

k) 5000 m2 üstü parsellerde yağmur suyu deposu yapmak zorunludur. Kullanım fonksiyonu depo, sanayi vs. olan parsellerde yağmur suyu deposu yapılması zorunluluğu yoktur. Yağmur suyu toplama sisteminde biriktirilen yağmur suyu sadece bahçe ve ortak alanlarda kullanılacaktır.

l) Yapı ruhsatına esas her bir blok için toplam kullanım alanının 15.000 m2 ve üzerinde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunludur.

Soğutma ihtiyacı 2000 KW'dan büyük olan konut dışı binalarda merkezi soğutma sistemi yapılması zorunludur.

Elmy *SS*



m) Yüzölçümü 5000 m2 ve üzeri olan parsellerde peyzaj mimarlarınca yapının yerleşim ve özelliğine göre hazırlanan ve imzalanan Peyzaj projelerinin ruhsat aşamasında ilgili idareye sunulması zorunludur.

n) Otopark rampası; parsel ön cephesi boyunca yola paralel yapılamaz. Ancak birden fazla yola cephesi olan parsellerde, güvenlik önlemleri alınması şartıyla ön bahçe dışındaki yola cepheli bahçelerde yapılabilir.

o) Mevzuat gereği yapılması zorunlu ve ortak alan niteliğinde olan binaya ait elektronik haberleşme sistem odası, çatı katında düzenlenebilir.

5- Konyaaltı Belediyesinin 05.09.2019 tarih 106 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.09.2019 tarih ve 555 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu" 4.maddesinde; "Binalarda, genişliği 20cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucundan oluşacak cephe hattından, döşemeye ilaveten 20 cm derinliğindeki güneş kırıcılar çıkma yaklaşma mesafesi hesabına dâhil edilmez." denilmektedir.

Söz konusu plan hükmü;

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Çıkmalar ile ilgili 41. Maddesinin 4. bendinde "Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak, detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekan oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir." hükmünün yer alması gerekçesi ile "Binalarda genişliği 20 cm'yi geçmeyen motifler ve açık çıkmalarda motif ucunda oluşacak cephe hattından, döşemenin uzantısı olmamak, detay projeleri verilmek ve çekme mesafesini 20 cm'den fazla ihlal etmemek şartı ile 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir." olarak düzenlenmiştir.

6- Sarısu Mahallesi için hazırlanan Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022 gün ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunup Antalya Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022 gün 518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanan ve 31.01.2022 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik etüt raporlarında yeraltı su seviyesinin yılın bazı dönemlerinde

Elçay Ş.



yükselebildiği görülmüştür. Söz konusu imar planı kapsamı içinde bulunan bazı bölgelerde parsel bazlı yapılan jeoteknik ve jeolojik etüt sondajlarında yer altı su seviyesinin yüzeye yakın olması nedeniyle temel taşıma gücü karakteristik dayanımlarının yer yer ve bazı dönemlerde düşük olabileceği değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte plan notuna konu alandaki imar yollarının yenilenme ve kotlandırma çalışmaları devam etmektedir. Konyaaltı Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünce yapılan çalışmalarda da D-400 Karayolu bağlantıları dikkate alındığında kotlandırma işlemlerinde imar yollarının mevcut seviyelerinden yaklaşık 1.20 metre daha yüksekte değer alacağı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak bölgenin hidrojeolojisi, mevsimsel yağış rejimi, tahliye kanalları ve Sarısu Deresinin varlığı, mevcut yapılaşma ve yol ağı gibi tüm fiziksel ve çevresel etkiler birlikte değerlendirildiğinde; yeni yapılaşacak parsellerdeki kot farklarının dengelenmesi ve yoğun yağışlarda oluşabilecek taşkın riski etkilerinin ortadan kaldırılması amacıyla plan notu hazırlanması ihtiyacı doğmuştur.

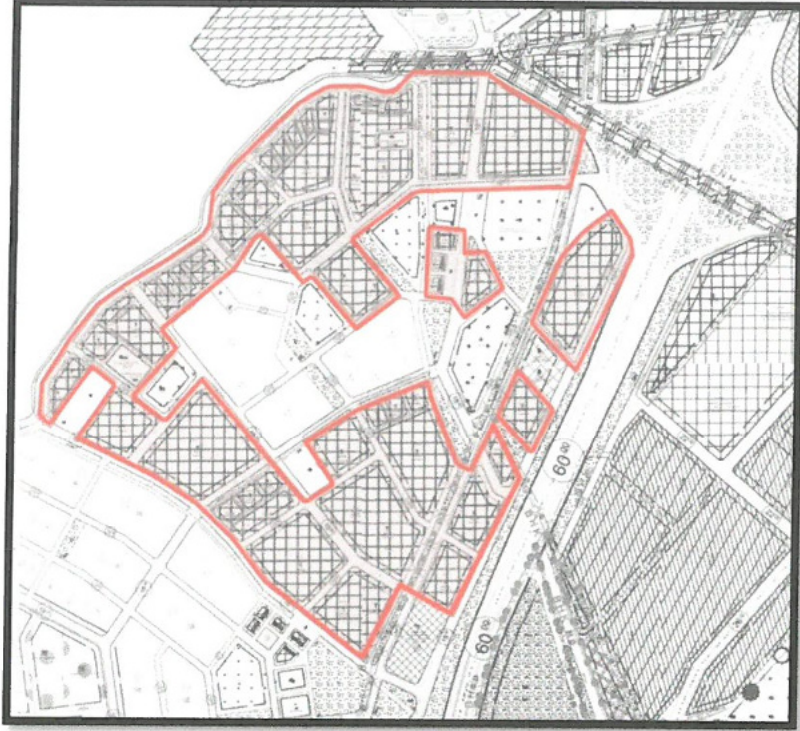
Bu doğrultuda; Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022 gün ve 56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022 gün 518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerine **“Ekli haritada sınırları verilen Sarısu Mahallesi “Ticaret Alanı “ tanımlı alanlarda imar planı ve/veya plan notları ile kazanılmış haklar saklı kalmak koşulu ile kat yüksekliklerini etkilemeyecek şekilde giriş kotu +3.50 metreye kadar verilebilir”** maddesi eklenmiştir (Ek: Giriş kotu 3.50 metre uygulanacak alan sınırı).

Ekli *ŞL*



inka

planlama harita danışmanlık san. tic. ltd. şti



EK: Giriş Kotu 3.50 Metre Uygulanacak Alan Sınırı

7- Konyaaltı ilçesinin 2.derece deprem bölgesinde yer alması, olası doğal afetlerin doğuracağı zararların en aza indirilmesi ve bu doğrultuda afetlere dayanıklı sağlıklı binaların yapılabilmesi amacıyla Konyaaltı Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Genel Plan Notlarına; "Belediyemiz sınırları içerisinde yapılaşmaya esas parsel veya ada bazında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu sonucunda yerel zemin sınıfı ZD (orta sıkı-sıkı kum, çakıl veya çok katı kil tabakaları) ve ZE (gevşek kum, çakıl veya yumuşak-katı kil tabakaları) olan zeminlerde, zemin iyileştirme yöntemlerinden kazıklı temel (donatılı ve/veya donatısız) yapılması zorunludur." hükmü eklenmiştir.



Sayı : E-95684697-115.01.02-262166
Konu : Konyaaltı İlçesi, 1/1000 UİP Plan
Hükümleri Değişikliği.

30.03.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 22.03.2023 tarihli ve 90852262-115.01.02/259046 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 30 sayılı Kararı ile uygun bulunan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliğinin, Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.03.2023 tarihli toplantısında önerge verilip, gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği belirtilerek, bu kapsamda; İmar ve Bayındırlık Komisyonuna bilgi verilmesi amacıyla, söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları değişikliği teklifinin ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında incelenerek tarafımızca değerlendirilmesi istenilmektedir.

Konyaaltı Belediyesi Meclisi'nin 02.03.2023 tarih 30 sayılı Kararı ile kabul edilen;

-1.1, 1.2 ve 2. maddelerinde yer alan yüksek zemin katların 6.50 metreye kadar yapılabilmesi hükmü ile ilgili olarak; Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne uygundur.

- 3. maddede sayılan, j, k, l, m, n ve o madde numaraları ile eklenen plan notları, bazı ilçe belediyeleri tarafından meclislerinden geçirilerek, Büyükşehir Belediyemiz Meclisince onaylanmıştır.

-4. maddede sayılan motif ve güneş kırıcı ile ilgili plan notu değişikliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı değildir.

-5. madde de Sarısu Mahallesi için getirilen, giriş kotunun 3.50 metre olarak uygulanmasına yönelik maddeyle ilgili olarak, kotlandırma maddesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilebilir hükümleri arasında bulunmakta olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "**Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar**" başlıklı 10. maddesi;

(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde parsel plankotesi ve/veya yol kotu tutanağına göre yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır." şeklindedir.

Gereğini arz ederim.

Barış SOYKAM
Kent Estetiği Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Kl1bSj1-nzBbXF-11cwHm-++X8nR-95Y6jQgY Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Konyaaltı Belediyesi
Ölçek : 1/1000 UİP.

Konyaaltı Belediye Meclisi'nin 02.03.2023 tarih ve 30 sayılı Kararı ile uygun bulunan; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 108. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Konyaaltı Belediyesince hazırlatılan İlçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği ile aşağıdaki ilaveler ve değişiklikler teklif edilmektedir.

İlçe bütününde; Zorunlu Yol Boyu Ticaret (ZT) ve İsteğe Bağlı Yol Boyu Ticaret (İBT) kullanım kararı bulunan parseller ile Ticaret Alanlarında yüksek zemin kat ticaret yapılacak parsellerde yüksek zemin kat yüksekliğinin +6,50 metreye kadar yapılmasını,

Yapılaşmaya esas parsel veya ada bazında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporu sonucunda yerel zemin sınıfı ZD ve ZE olan zeminlerde, zemin iyileştirme yöntemlerinden Kazıklı Temel (Donatılı ve/veya Donatısız) yapılması zorunlu olmasını,

Binalarda yer alan motifler ve açık çıkmalarda güneş kırıcı yapılmasına dair şartların düzenlenmesini sağlamak amacı ile plan hükmü değişiklikleri,

Asma katlar, yağmur suyu depoları, merkezi ısıtma ve soğutma sistemleri, peyzaj projeleri, otopark rampaları ve elektronik haberleşme sistem odalarının yapımına ilişkin düzenlemeleri içeren plan hükmü ilaveleri yapılmıştır.

Ayrıca; Sarısu Mahallesi için hazırlanan ve Konyaaltı Belediyesi Meclisinin 05.05.2022/56 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediyesinin 18.05.2022/518 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda yer alan ticaret alanlarında su basman kotunun düzenlenmesine ilişkin Plan Hükümleri Değişikliği yapılmıştır.

Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 30.03.2023 tarih ve 262166 sayılı yazısı ile iletilen;

“ -1.1, 1.2 ve 2. maddelerinde yer alan yüksek zemin katların 6.50 metreye kadar yapılabilmesi hükmü ile ilgili olarak; Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne uygundur.

- 3. maddede sayılan, j, k, l, m, n ve o madde numaraları ile eklenen plan notları, bazı ilçe belediyeleri tarafından meclislerinden geçirilerek, Büyükşehir Belediyemiz Meclisince onaylanmıştır.

-4. maddede sayılan motif ve güneş kırıcı ile ilgili plan notu değişikliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı değildir.

-5. madde de Sarısu Mahallesi için getirilen, giriş kotunun 3.50 metre olarak uygulanmasına yönelik maddeyle ilgili olarak, kotlandırma maddesi Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilebilir hükümleri arasında bulunmakta olup, Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar" başlıklı 10. maddesi;

(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde parsel plankotesi ve/veya yol kotu tutanağına göre yoldan kotlandırma esastır.

es A

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır." denilmektedir." şeklinde kurum görüşü bulunmaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 20.03.2023

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.