

T.C
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 23/02/2023

| | | |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Komisyon Sevk Edilen Meclis Kararının | Karar Tarihi | 02/02/2023 |
| | 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 ilçesi 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 ili, Konyaaltı ilçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği dosyası hazırlanmıştır.

Bu kapsamda yapılan değişiklikler şu şekildedir:

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 kullanımı tercih edilebilir

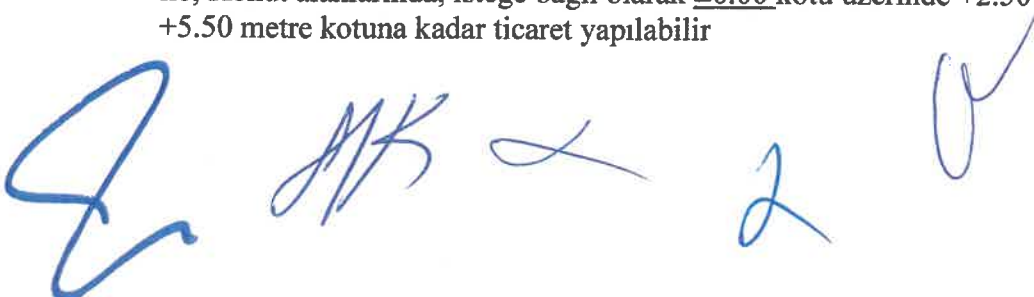
ÖNERİ DURUM

- 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 kullanımı 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 Ekli 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:

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

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

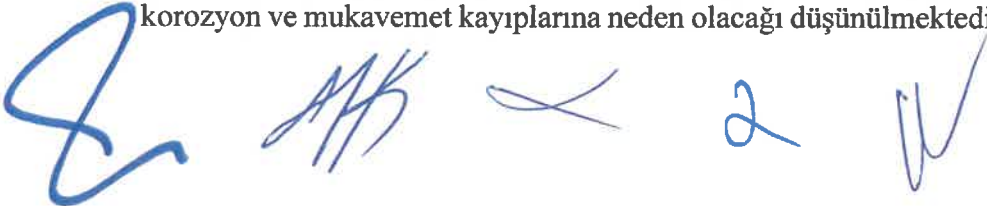
- Konyaaltı Belediyesinin 05.09.2019 tarih 106 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunarak Antalya Büyükşehir Belediyesinin 13.09.2019 tarih ve 555 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan "Konyaaltı Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Revizyonu" 4.maddesinde; "Binalarda, genişliği 20cm'yi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


Şevket KORKUT
Komisyon Başkanı


Ayla DUYGULU
Başkan Vekili


Meryem GÖKAY BALKIÇ
Sözcü


Hasan KIRAZ
Üye


Şafak OTUZALTI
Üye