

T.C  
KONYAALTI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 3/11/2022

<b>Komisyona Sevk Edilen Meclis Kararının</b>	<b>Karar Tarihi</b>	3/11/2022
	<b>Karar No</b>	144
<b>Müdürlüğü</b>	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
<b>ÖZÜ</b>	İlçemiz sınırları dâhilinde (PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi tanımlı parsellere yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri Değişikliği.	

Antalya ili, Konyaaltı ilçesi sınırları dâhilinde “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımlı parsellere yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümleri değişikliği dosyası hazırlanmış olup plan hükmüne konu alan; Belediyemiz merkez bölgesi yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımlı imar parsellerini kapsamaktadır.

Konyaaltı ilçesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin “Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uyulacak Plan Hükümleri” Konyaaltı Belediyesi’nin 12.04.2001 tarih Meclis Kararı ile uygun görülerek 06.07.2001 tarih KA-218 sayılı plan değişikliği numarası ile Büyükşehir Belediyesinde onaylanmış olup “(PS) Parsel Ölçeğinde Kat Serbestisi” tanımına ilişkin;

**“2-PS: Parsel ölçeğinde kat serbestisi:**

*Yüksek katlı yapılaşmanın başladığı veya 2000 m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında, aşağıdaki parsel büyüklüklerine sahip olan veya gerekli parsel büyüklüklerini tevhit edilerek sağlayan kat serbestisi uygulanacak imar parselleridir.*

**(P S) Parsel ölçeğinde kat serbestisi uygulanacak imar adalarındaki imar parsellerinde kat yüksekliği,**

**a) 2000m<sup>2</sup> veya daha büyük parsellerde plan üzerinde aksine bir hüküm olmadıkça maksimum yapı yüksekliği 30,50 metreyi geçemez.**

**b) 1200 m<sup>2</sup> ile 1599 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 1,5 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez**

**c) 1600 m<sup>2</sup> ile 1999 m<sup>2</sup> arasındaki parsellerde imar planında yapı düzeninde verilmiş olan kat adedinin 2 katını ve maksimum yapı yüksekliği olarak da 30,50 metreyi geçemez.”**

hükümleri yer almaktadır.

Buna göre kat serbestisinden faydalanacak olan parsellerin minimum büyüklüğünün 1200 m<sup>2</sup> olarak sınırlandırıldığı ve PS tanımlı parsellerdeki yapılaşmalarda aynı plan hükümlerinde yer alan Yoğunluklu Yapı Düzenine İlişkin Tablo’daki bina cephe ve derinliği ile yan ve ön bahçe mesafelerine uyulduğu görülmektedir.

Ancak imar planında PS kararı getirilen 1200 m<sup>2</sup>’nin altındaki parsellerde; Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablo’sunda belirtilen hususlara bağlı olarak taban alanı kat sayısı(TAKS) kullanılmamakta veya hazırlanan mimari projelerin esnekliği açısından kısıtlamalara neden olmaktadır.

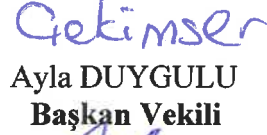


Ayrıca konu, mevcut yerleşik alanlar açısından incelendiğinde; geçmiş tarihlerde yapılaşmış ve kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında yeniden inşaat yapılması talep edilen parsellerde 1200 m2 büyüklüğü sınırlamasından dolayı PS kullanım hakkının kullanılamaması, riskli yapıların yenilenememesine, esnek ve nitelikli mimari projelerin üretilmemesi ve vatandaşların mağduriyet yaşamalarına neden olurken parsel büyüklüğü (1200 m2) sınırlamasından dolayı farklı yapı yüksekliklere sahip yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Dolayısıyla, bu durum hâkim rüzgâr ve güneş ışığı kaynağından faydalanabilmeyi engellemektedir.

Bu kapsamda imar adalarındaki kat yüksekliklerinin dengelenerek kent estetiği açısından sorunlu yapılaşmanın önüne geçilmesi, kentlilerin hâkim rüzgâr ve güneş ışığı kaynağından faydalanabilmesi, parsel büyüklüğü, çekme mesafeleri ve TAKS kullanımından kaynaklı mağduriyetlerin giderilmesi ve riskli yapıların kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yenilenerek kentlilerin sağlıklı ve güvenli bir yaşam biçimine kavuşmaları amacıyla “Konyaaltı Belediyesinde Kat Serbestisi Uygulanacak Alanlarda Uygulacak Plan Hükümleri”nin 2-a maddesinde yer alan “1200 m2 ile 1599 m2 parsel büyüklüğü aralığı, emsal ve taban alanı kat sayısı(TAKS) değerlerini aşmamak kaydıyla “800 m2 ile 1599 m2” olarak değiştirilmiştir.

Değişiklik talebi Komisyonumuzca incelenmiş olup, uygun görüş ile Meclisin takdirlerine sunulmuştur.

  
Sevket KORKUT  
Komisyon Başkanı

  
Ayla DUYGULU  
Başkan Vekili

  
Meryem GÖKAY BALKIÇ  
Sözcü

  
Hasan KIRAZ  
Üye

  
Şafak OTUZALTI  
Üye