

This file has been cleaned of potential threats.

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.

**ANTALYA İLİ,
KONYAALTI İLÇESİ,
SAHİL BANDI,
TİCARET- TURİZM - KONUT
KARMA KULLANIM ALANI
6.ETAP PLANLAMA ALANI
ARAPSUYU MAHALLESİ 3778, 3779, 3780, 3781, 3782,
3783, 3785, 3787, 3789, 3790, 3791, 3792, 3795, 3797,
8957, 8958, 8959, 8960 ADALAR
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**



**OCAK
2026**

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU	3
2. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ.....	5
3. PLANLAMA ANALİZLERİ.....	5
3.1. Mülkiyet Analizi ve Halihazır Durum	5
3.2. Arazi Kullanım Analizi ve Boşluk-Doluluk.....	6
3.3. Ulaşım Altyapısı	7
3.4. Kamusal Alanlar	7
4. MER'İ PLAN KARARLARI	8
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)	8
4.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)	9
4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)	10
5. PLANLAMA KARARLARI.....	10
5.1. 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP).....	10
5.2. 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri	13

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1: Planlama Alanının Yakın Çevresi İçindeki Konumu Gösterir Harita.	3
Şekil 2: Planlama Alanının Etaplama Sınırlarını Gösterir Harita.	3
Şekil 3: 6. Etap Planlama Alanını Gösterir Harita.	4
Şekil 4: 6. Etap Planlama Alanın Kadastral Durumunu Gösterir Haritalar.	6
Şekil 5: Arazi Kullanım ve Boşluk - Dolu Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).	6
Şekil 6: Ulaşım Altyapısı Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).	7
Şekil 7: Kamusal Alanlar Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).	8
Şekil 8: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Plan.	8
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan plan.	9
Şekil 10: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21/11/2025 – 1001 sayılı Kararı ile onaylanan plan.	10
Şekil 11: 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.	13

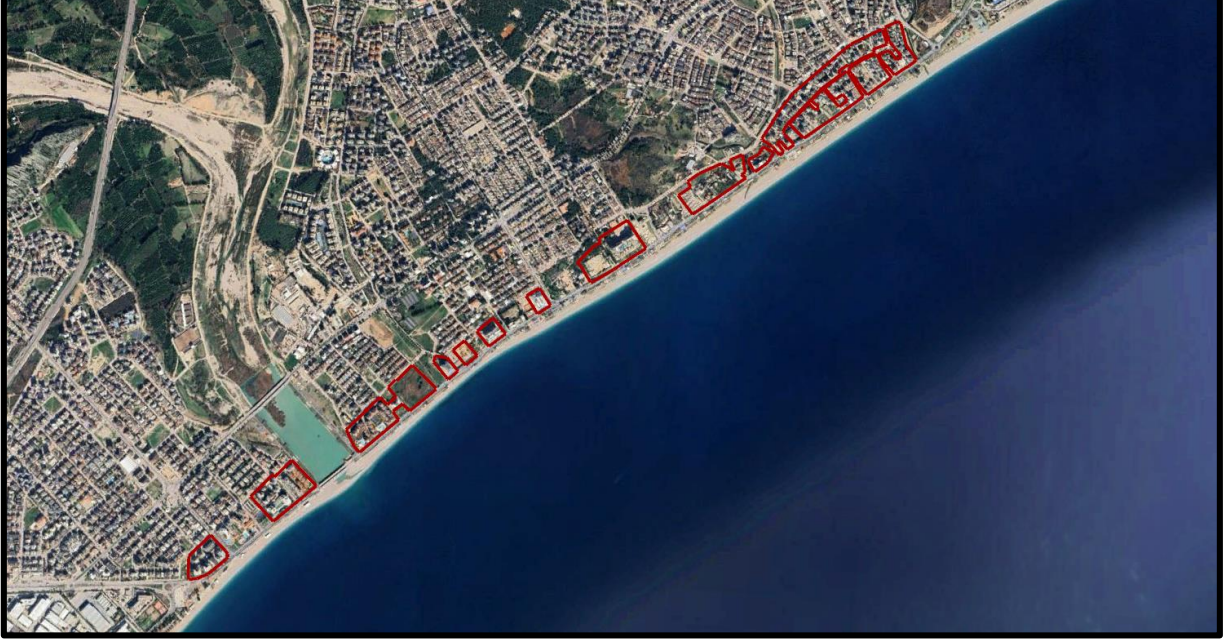
TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Etaplama Alanlarının Alan Büyüklükleri.	4
Tablo 2: 6.Etaplama Alan Büyüklükleri ve Alan Kullanımları.	13



1. PLANLAMA ALANI TANIMI VE BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU

Uygulama İmar Planı yapılan alan; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Akdeniz Bulvarı'na cepheli konumdur. Planlama alanı, batıda Serbest Bölge ve Liman Alanı'ndan başlayarak doğuda Atatürk Kültür Parkı'na kadar uzanan sahil bandının kuzeyinde kalan alanları kapsamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Yakın Çevresi İçindeki Konumu Gösterir Harita.



Şekil 2: Planlama Alanının Etaplama Sınırlarını Gösterir Harita.



ETAP	MAHALLE	Alan Büyüklüğü (m ²)
1.Etap	Liman	73.500
2.Etap	Gürsu	67.498
3.Etap	Gürsu	35.460
4.Etap	Altinkum	55.119
5.Etap	Kuşkavağı	50.842
6.Etap	Arapsuyu-Kuşkavağı	198.103

Tablo 1: Etaplama Alanlarının Alan Büyüklükleri.

Planlama alanı; alanın büyüklüğü, farklı kullanım özellikleri, mevcut yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı ile ulaşım ve teknik altyapı koşulları dikkate alınarak belirlenen 6 etap planlama alanından oluşmakta olup, etaplama alanlarına ilişkin alan hesaplamaları ile etaplama alanlarının konumu ve sınırları gösterilmiştir.

Bu plan açıklama raporunda, söz konusu etap planlama alanları arasında 6. Etap Planlama Alanı ele alınarak, bu alana ilişkin plan kararları açıklanacaktır.

6.Etap Planlama Alanı, Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Tapulaması, Arapsuyu – Kuşkavağı Mahalleleri sınırları içerisinde yer almakta olup, 198.103 m² büyüklüğündedir. Söz konusu etap planlama alanı; O25A13C2C, O25A13C2B, O25A14A4C, O25A14A4D, O25A14D1A ve O25A14D1B nolu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları kapsamında kalmaktadır.

6. Etap Planlama Alanı; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Tapulaması, Arapsuyu – Kuşkavağı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 3797 ada, 3795 ada, 3778 ada, 3779 ada, 3780 ada, 3781 ada, 3782 ada, 3783 ada, 3785 ada, 3787 ada, 8957 ada, 8958 ada, 8959 ada, 8960 ada, 3789 ada, 3790 ada, 3791 ada, 3792 adaları kapsamaktadır.



Şekil 3: 6. Etap Planlama Alanını Gösterir Harita.



2. PLANLAMA DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama konusu Konyaaltı ilçesi sahil bandında yer alan yapı adaları Turizm-Ticaret-Konut Alanı revizyon öncesi sahil bandında Turizm ve Turizm-II. Konut Alanı olarak planlı alanlardır. Bu alanlar zamanla turizm veya konut alanı ve ticaret alanı olarak tercihli kullanım haklarından bir fonksiyonu seçerek yapılaşmıştır.

14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile planlanacak alanlara ilişkin kullanım fonksiyonları yeniden tanımlanmış ve Karma Kullanım Alanları tanımı getirilmiştir. Bu tanımla birlikte bir parsel üzerinde birden fazla kullanımın (Turizm-Ticaret, Ticaret-Konut) tanımlanmasına ve kullanılmasına imkan sağlanmıştır.

Mekansal planlar yapım yönetmeliği öncesi Konyaaltı sahil bandında tanımlanmış kullanımlardan Turizm ve II. Konut tanımı yeni fonksiyonlarda bulunamamakta ve karma kullanım alanlarında salt konut kullanımına izin verilmediği gözlemlenmektedir. Bu sebeple planlama alanı içerisinde eski plan kararına istinaden çap verilememiş ve parsellerde yapılaşma kısıtlanmıştır. Söz konusu parsellerin kısıtlı hallerinin giderilmesi, sahil bandından süreç içerisinde oluşan turizm-ticaret-konut karma kullanım şekillerinin oluşması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ve kullanımlarına uygun hale getirilmesi amacı ile imar planı yapılmıştır.

Planlama alanının büyüklüğü, farklı kullanım özellikleri, mevcut yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı ile ulaşım ve teknik altyapı koşulları dikkate alınarak, plan kararlarının sağlıklı, aşamalı ve uygulanabilir şekilde hayata geçirilebilmesi amacıyla planlama alanı etaplar halinde ele alınmıştır. Bu kapsamda planlama alanı 6 etap planlama alanından oluşmakta olup, etaplama yaklaşımı ile uygulama sürecinin kontrollü biçimde yürütülmesi ve plan bütünlüğünün korunması hedeflenmektedir.

Söz konusu plan ile yukarıda aktarılan hususlar doğrultusunda; Antalya 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/755 Esas ve 2021/329 Karar no ile iptal edilen planlama alanı sınırları içerisinde yer alan alanın ilgili mahkeme kararı ile Aksu- Döşemealtı- Kepez- Konyaaltı- Muratpaşa- Serik 1/25000 Ölçekli plan kararları doğrultusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclis'i tarafından 13/11/2025 tarih ve 887 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın oluşturulması amaçlanmaktadır.

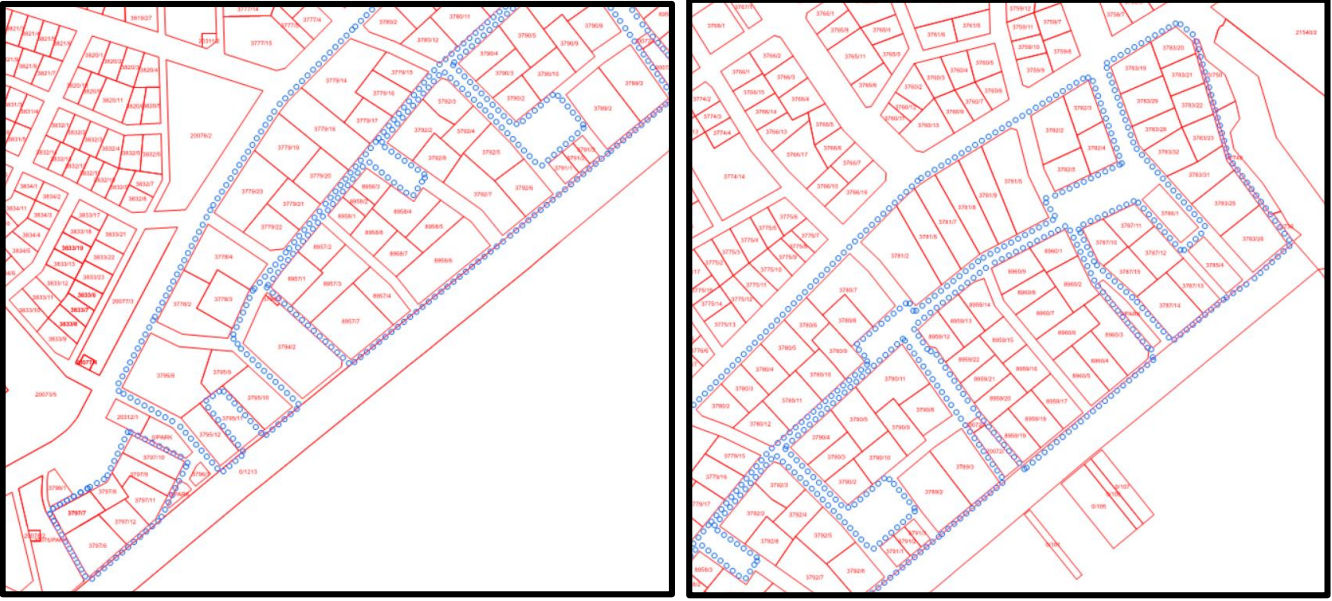
3. PLANLAMA ANALİZLERİ

3.1. Mülkiyet Analizi ve Halihazır Durum

Söz konusu planlama alanı imar planları ve imar uygulamaları yapılmış ve tamamlanmış bir bölge niteliğindedir. Alan içerisinde yoğunluklu olarak özel mülkiyette alanlar bulunmaktadır.

Parsellerin konumlu olduğu yapı adalarının kısmen yapılaşması tamamlanmış durumdadır. Bölgede genel olarak Turizm-Konut ve Ticaret ağırlıklı kullanımların tercih edildiği görülmektedir.



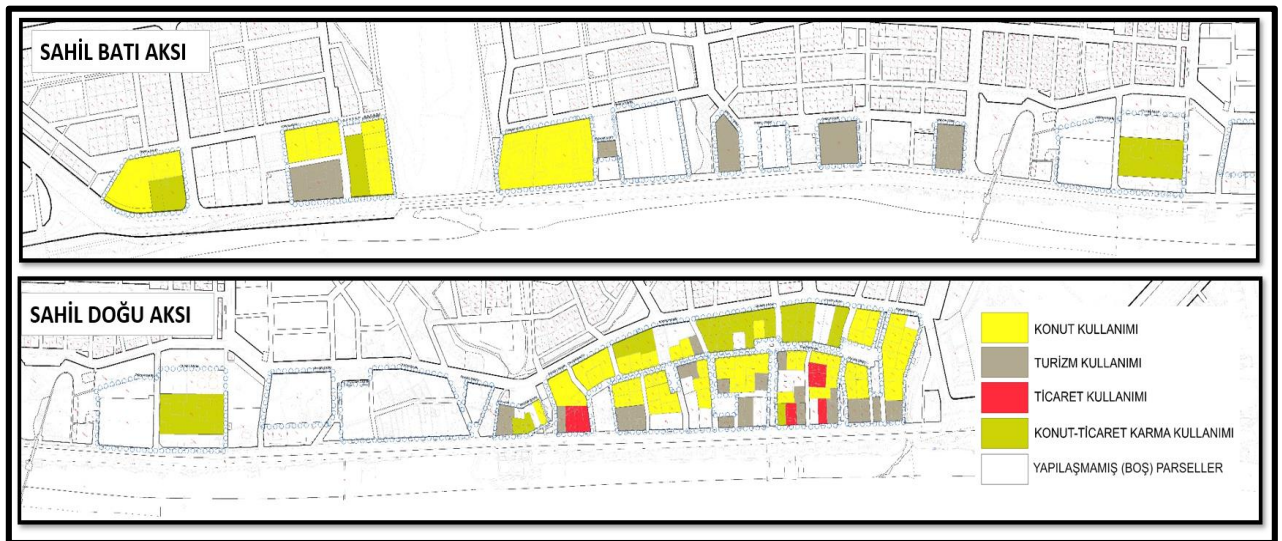


Şekil 4: 6. Etap Planlama Alanın Kadastral Durumunu Gösterir Haritalar.

3.2. Arazi Kullanım Analizi ve Boşluk-Doluluk

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan parsellerde yapılaşma kısmen tamamlanmış durumdadır. Halihazırda kullanım kararları incelendiğinde, planlama alanında Konut Alanları, Turizm Tesis Alanları, Konut-Ticaret Karma Kullanım Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Özellikle Sahil Bandına cepheli ve Belediye Caddesine cephe konut alanlarının zemin katlarında yaygın olarak ticari kullanım yer almaktadır. Sahil bandında halihazırda karma kullanım türünün oluştuğu gözlemlenmektedir.

Mevcut arazi kullanımı irdelendiğinde planlama alanı sınırları içerisinde Turizm-Konut-Ticaret kullanımlarının bir ara yer seçtiği görülmektedir. Sahil bandında otel konseptinde işletilen turizm alanların kuzey yöndeki konut alanları arasındaki yapı adalarında ise pansiyon, motel ve apart şeklinde kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu kullanımlar planlama alanının ilk plan kararları olan Turizm ve II. Konut Alanları planlarından gelmektedir. Yapı adalarında seyrekte olsa henüz yapılaşmamış boş parsellerde bulunmaktadır.



Şekil 5: Arazi Kullanım ve Boşluk - Dolu Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).



3.3. Ulaşım Altyapısı

Planlama alanı sınırları etrafında Konyaaltı ilçesini kent merkezi ve ilçelere bağlayan ana ulaşım aksları ile çevrili durumdadır. Planlama alanının kuzeyinde Konyaaltı ilçesi kent merkezi ve ilçelere ulaşımının sağlayan Atatürk Bulvarı bulunmaktadır. Atatürk Bulvarı planlama alanı ve yakın çevresinin ana ulaşım aksı olarak tanımlanmaktadır.

Kuzey yerleşim alanlarından güney sahil bandına doğru ise çok sayıda bağlantı yolları ile ulaşım sağlanmaktadır. Bu bağlantı yolları sahil bandı taşıt-yaya kontrollü kullanım aksına dağıtıcı ve toplayıcı niteliktedir. Bir diğer önemli aks ise sahil bandını doğu-batı aksında devamlılığını sağlayan Belediye Caddesidir.

Planlama alanı içerisinde ayrıca ana ulaşım aksları üzerinde ve sahil bandında bölgesel otopark alanları da yer almaktadır. Parsellere ilişkin ise otopark ihtiyacı kendi parsel sınırları dahilinde karşılandığı görülmektedir.



Şekil 6: Ulaşım Altyapısı Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).

3.4. Kamusal Alanlar

Konyaaltı sahil bandı yerleşim alanları ve turizm alanları dışında birçok ve çeşitli kamusal alanları da içerisinde barındırmaktadır. Planlama alanı içerisinde İlköğretim Okulu, Konyaaltı Belediyesi Hizmet Alanı ile çok sayıda park ve rekreasyon alanları bulunmaktadır.

Ayrıca bu alanlar dışında sahil bandı boyunca 6.5km'lik kısımda yeşil alanlar, oyun alanları, oturma ve dinlenme alanları, otoparklar, yeme içme mekanları, güneşlenme alanları, meydanlar gibi birçok gүнübirlik faaliyetlerin gerçekleştirildiği alanlar yer almaktadır. Özellikle yeşil alan kullanımlarının yoğun olduğu bölgede, planlama alanı yakın bölgesi değil kent ve bölge ölçeğinde kullanılan bir kamusal alan niteliği taşımaktadır.





Şekil 7: Kamusal Alanlar Analizi (1/5.000 Nazım İmar Planı Açıklama Raporu).

4. MER'İ PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)

Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 102 maddesi uyarınca onaylanmıştır. Planlama konu alan bu planda "Kentsel Yerleşik Alanı" kullanımı kararı bulunmaktadır.

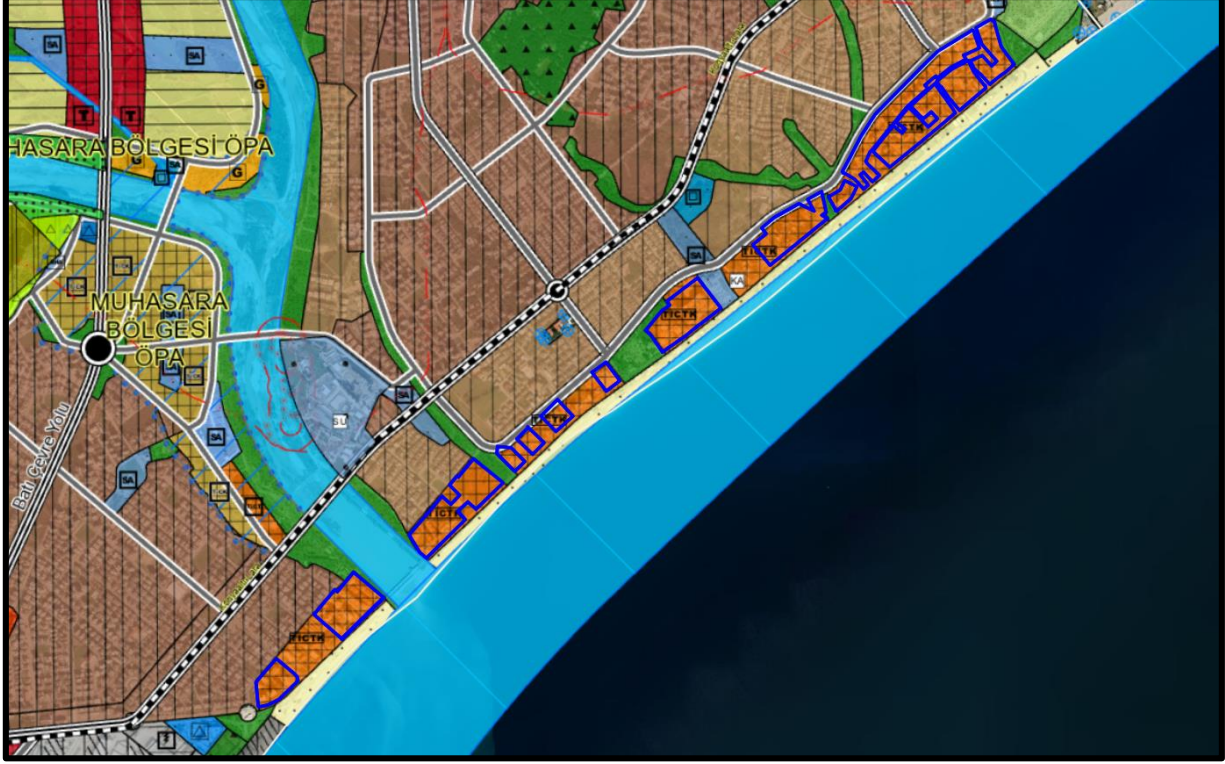


Şekil 8: 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 08/02/2022 tarihli ve 2913627 sayılı OLUR'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 Maddesi uyarınca Onaylanan Plan.



4.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 tarih 594 sayılı Kararı ile onaylanmış ve 09/10/2017 tarih ve 844 sayılı Kararı ile kesinleşmiştir. Söz konusu planda planlama alanı "**Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK)**" kullanım kararı bulunmaktadır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10/07/2017 – 594 sayılı Kararı ile onaylanan plan.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarih ve 594 sayılı meclis kararı ile onaylanan ve 10.09.2017 tarih ve 844 sayılı kararı ile kesinleşen Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerinde;

5.3.TİCARET+KONUT, TURİZM+TİCARET, TURİZM+TİCARET+KONUT KARMA KULLANIM ALANLARI

5.3.1. MESKUN ALANLARDA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. GELİŞME ALANLARINDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA TİCARET, TURİZM VE KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALABİLECEĞİ ALANLADIR.

5.3.2.BU ALANLARDA ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA BELİRLENEN KULLANIM KARARINA GÖRE BU PLAN HÜKÜMLERİNİN TİCARET, TURİZM, KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.3.BU ALANLARDA KONUT VEYA YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT YER ALMASI DURUMUNDA KONUT KULLANIM ORANI ALT ÖLÇEKLİ, PLANINDA BELİRLENECEK VE KONUTUN İHTİYACI OLAN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KONUT KULLANIMININ GETİRECEĞİ NÜFUS YOĞUNLUĞU ÜZERİNDEN HESAP EDİLEREK ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA AYRILACAKTIR.

denilmektedir.



4.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (NİP)

Planlama Alanına ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2025 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanan "Konyaaltı Sahil Bandı Konut-Turizm-Ticaret Karma Kullanım Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan adalar TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) Karma Kullanım alanları ve TİCK (Ticaret-Konut) kullanım alanları olarak tanımlanmıştır.



Şekil 10: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21/11/2025 – 1001 sayılı Kararı ile onaylanan plan.

5. PLANLAMA KARARLARI

5.1. 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (UİP)

Konyaaltı sahili ve sahil bandı kullanım alanları Antalya kent turizmi için önem arz eden bir bölge niteliğindedir. Bu alana ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından hayata geçirilen Konyaaltı Sahil Projesi ve yapımı devam eden Boğaçayı Projesi bölgenin turistik ve ticari potansiyelini önemli ölçüde artırmaktadır. Yapılan planlama çalışması ile bu projeleri



destekleyici nitelikte bölgenin turizm ve ticari potansiyelinin daha da ön plana çıkarılmasına katkıda bulunacak faaliyetlerin bütüncül planlama yaklaşımı ele alınarak plan kararları üretilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama çalışması ile; planlama alanı kapsamında yer alan imar parsellerinin mevcut kullanımları göz önünde bulundurularak Ticaret-Turizm-Konut fonksiyonlarını karma olacak şekilde kullanması sağlanarak hem üst ölçekli alt ölçekli planlar ve projeler ile bütünleşik alan kullanımlarına dönüştürülmesi sağlanmakta, hem de kullanıcılar ve yatırımcılar açısından daha etkin verimli kullanımının önü açılmaktadır.

Diğer taraftan; Mekansal planlar yapım yönetmeliği öncesi Konyaaltı sahil bandında tanımlanmış kullanımlardan Turizm ve II. Konut tanımı yeni fonksiyonlarda bulunamamakta ve karma kullanım alanlarında salt konut kullanımına izin verilmediği gözlemlenmektedir. Bu sebeple planlama alanı içerisinde eski plan kararına istinaden çap verilememiş ve parsellerde yapılaşma kısıtlanmıştır. Söz konusu parsellerin kısıtlı hallerinin giderilmesi, sahil bandında süreç içerisinde oluşan turizm-ticaret-konut karma kullanım şekillerinin oluşması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gösterim tekniği ve kullanımlarına uygun hale getirilmesi amaçlanmaktadır.

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' (Resmi Gazete, 3.07.2017/30113) ise bahse konu kullanım türleri için;

Madde 4 – Tanımlar

Bu yönetmelikte geçen;

III)Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları:

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

İKİNCİ BÖLÜM (Genel İlkeler) MADDE-5 (5); *Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir. Konut alanı için kamuya bedelsiz terk edilen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına isabet eden inşaat alanı hakkı parsel verilebilir.*

Madde 19-Parsel kullanım koşuluna göre yapılaşma koşulları:

- Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planları ile tayin edilmesi esastır. İmar planında bu oran belirtilmemiş ise konut kullanımı emsale konu alanın %20'sini aşamaz.

- Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

- Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, imar planında konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.



- Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen plan değişikliği gerekmeksizin yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir. Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

olarak tanımlanmaktadır.

Planlanama çalışmasının bir diğer ana unsuru ve plan revizyonu gerekliliği ise 14 Haziran 2014 tarihinde yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde ise;

YEDİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına Dair Esaslar

İmar planı ilkeleri

(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.

Uygulama imar planı

MADDE 24 – (9) Nazım imar planlarında karma kullanım olarak belirlenen fonksiyonların, uygulama imar planlarında ayrıştırılması esastır.

denilmektedir.

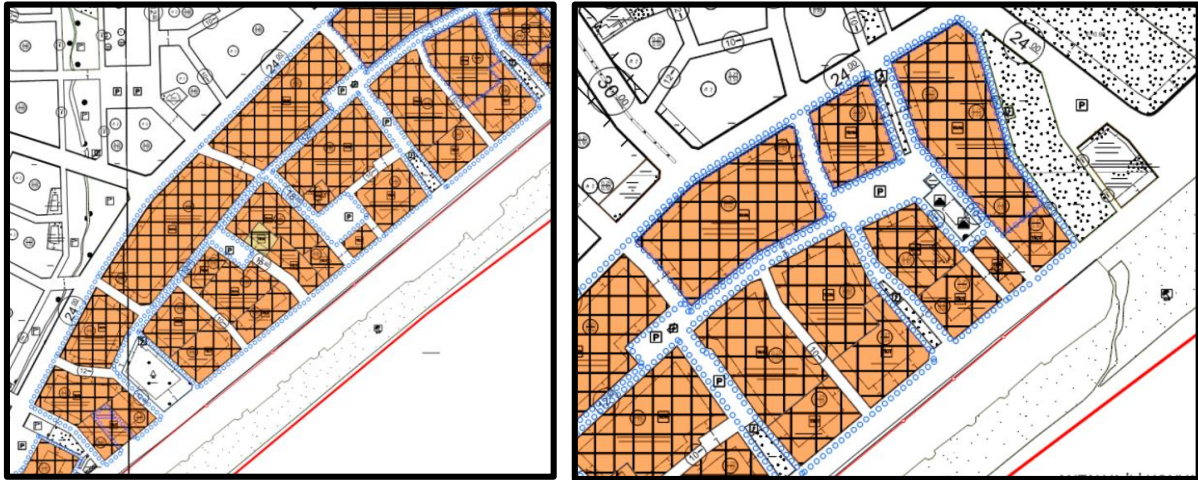
Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa, Serik 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile Konyaaltı sahil bandı için tanımlanan Turizm, Ticaret Konut (Karma Kullanım) kararlarının alt ölçekli planlarda da devamlılığı ve plan bütünlüğünün sağlanması amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yansıtılmasının yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yönünden de dayanağının olduğu görülmektedir. Bu sebeple “Karma Kullanım” plan kararının üst ölçekli ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak plan hiyerarşisi göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile bütüncül bir planlama yaklaşımı ile yansıtılması amaçlanmaktadır.

Sunulan gerekçeler doğrultusunda; Antalya İli, Konyaaltı İlçesi, Arapsuyu Tapulaması, Arapsuyu – Kuşkavağı Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan 6. Etap planlama alanını oluşturan parsellerin plan kararları kapsamında belirlenen kullanım fonksiyonları ile bu fonksiyonlara karşılık gelen alan büyüklükleri, karşılaştırmalı olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	TAPU ALANI (m ²)	ALAN KULLANIMI
ANTALYA	KONYAALTI	ARAPSUYU	3795	8.311	TİCT-TİCTK
			3797	7.537	TİCT
			3778	6.175,46	TİCTK
			3779	17.112	TİCTK
			3780	14.417	TİCTK
			3781	14.206	TİCTK
			3782	5.123	TİCTK
			3783	14.671	TİCTK-TİCT
			3785	1.107,1	TİCT
			3787	7.478,62	TİCT-TİCTK
			8957	8.414,91	TİCT-TİCTK
			8958	9.530,73	TİCT-TİCTK
			8959	11.816,98	TİCT-TİCTK
			8960	11.724	TİCT-TİCTK
			3789	4.868	TİCT
			3790	10.932,31	TİCTK
			3791	1.034	TİCT
			3792	10.232,35	TİCT-TİCTK-TİCK

Tablo 2: 6.Etaplama Alan Büyüklükleri ve Alan Kullanımları.



Şekil 11: 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

5.2. 6. Etap Planlama Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri

GENEL HÜKÜMLER

1-PLANLAMAYA KONU TÜM PARSELLERDE OTOYOL İHTİYACI PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

2-BU ALANLARDA TERCİH EDİLEN SALT TURİZM, SALT TİCARET, TURİZM+TİCARET KARMA KULLANIM FONKSİYONLARINDA YÜKSEK ZEMİN KAT KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

3-TİCARET+KONUT, TİCARET+TURİZM+KONUT OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA ÜST KATLARDA KONUT YAPILMASI DURUMDA YÜKSEK ZEMİN KAT ZORUNLULUĞU ARANMAZ.



4-MEV CUT RUHSATLI VE/VEYA YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE, TALEP EDİLMESİ HALİNDE YÜKSEK ZEMİN KAT ZORUNLULUĞU ARANMAKSIZIN MEVCUT ZEMİN KATLAR TİCARİ AMAÇLI KULLANILABİLİR.

5- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA MER'İ PLAN HÜKÜMLERİ, KANUN VE YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1-TİCARET-TURİZM-KONUT ALANLARI (TİCTK);

BU ALANLARDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, TİCARET, TURİZM, KONUT KULLANIMLARINDAN KONUT HARIÇ SADECE BİRİNİN VEYA İKİSİNİN VEYA TAMAMININ BİRLİKTE YER ALDIĞI ALANLARDIR.

a-TİCTK TANIMLI ALANLARDA SALT TURİZM, SALT TİCARET, TURİZM+TİCARET, TİCARET+KONUT FONKSİYONLARI TERCİH EDİLEBİLİR, SALT KONUT YAPILAMAZ.

b-TİCARET+KONUT FONKSİYONU TERCİH EDİLMESİ HALİNDE ZEMİN KATIN TAMAMINDA TİCARİ KULLANIM ZORUNLU OLUP, TİCARİ KULLANIM ORANI TOPLAM İNŞAAT ALANININ (KAKS) %10'NUN ALTINDA OLAMAZ.

2-TİCARET-TURİZM ALANLARI (TİCT);

a-BU ALANLARDA SALT TURİZM, SALT TİCARET, TURİZM+TİCARET, FONKSİYONLARI TERCİH EDİLEBİLİR.

b-İMAR PLANI'NDA (TİCT) ALANINDA KONUT KULLANIMININ İLAVE EDİLMESİ AMAÇLI YAPILACAK OLAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNDE EMSAL HESABI TERK YAPILMADAN ÖNCEKİ BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

3-TİCARET-KONUT ALANLARI (TİCK)

a-BU ALANLARDA SALT TİCARET KULLANIMI TERCİH EDİLEBİLİR. ANCAK SALT KONUT KULLANIMI YAPILAMAZ.

b-TİCARET+KONUT FONKSİYONU TERCİH EDİLMESİ HALİNDE ZEMİN KATIN TAMAMINDA TİCARİ KULLANIM ZORUNLU OLUP, TİCARİ KULLANIM ORANI TOPLAM İNŞAAT ALANININ (KAKS) %10'NUN ALTINDA OLAMAZ.

