



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:12.04.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetindeki 28157 ada 8 parselde bulunan Ticaret - Konut Alanında yapılanma koşullarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetindeki 28157 ada 8 parselde bulunan Ticaret - Konut Alanında yapılanma koşullarında değişiklik yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUS
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ŞEKİNE KATILIMIZIM.

Teklif plan değişikliği Meclis
planlar yapım yetkiliğine
aykırı olduğundan uygun
değildir.

**KEPEZ İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ 28157 ADA 8
PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI**

ONAMA SINIRI

TİCARET-KONUT ALANI

TİCARET ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI (RMSA)

TRAFO ALANI

PARK ALANI

PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI

-Bu Anılar: İş Mertekzeri Ofis-Büro, Çarşı, Çok Kelli, Meşajlar, Karu Yaya Çeli Kati Çoparkar, Alayretiş, Mertekzeri Çeli Ve Diğer Konaklama Tesistisi, Sinema, Tiyatro, Müze, Kitaplar, Sargi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesistler, Lokanta, Restoran, Gazino, Dışsal Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Kurumlar, Yönetim Binaları, Kati Çoparkar, Banka, Finans Kurumları, Yurt Kuru, Deranane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlgili Yapılar Yeşilapılan Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Kati Çoparkar, Çeli Eğilim, Yurt Yaya Çeli Sağkıt Tesisi Yeşilapılan Gibi İnar Planında Bu Amaçla Doğrılıkılı Yapılması İçin İnar Planında Kullanımından Çıkarılması Geneldir.

- Rekreesyon Anapı Kullanımları Yer Alabilir.

- Rekreasyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Kat Ateci Serbest Olacaktır.
- Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.

- Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

-Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde

Karşılanacaktır.
TİCARET-KONUT ALANITICKİ:

TİCARET-KONUT ALANI(TICK):
Tek Başına Konut Olarak Kullanılmamak Koşuluyla, Ticaret,
Ticaret + Konut Kullanımının Yer Aldığı Alanlardır.

- Emsal=1.80'dir.

- Tanks Max=0.40 Olacaktır.

- Emsal İnşaat Alanının %30'undan Fazlasına Konut

Yapılmaz.
- Emisal İnşaat Alanının Tamamına Yada %70 'ine Ticaret
Yapılmaz.

Plan Onama Sınırları İçerisindeki Ticaret, Ticaret - Konut Alanı ve Park Alanında yer altında veya yer üstünde düzenlenmek üzere; Yapılabilir.

- Yapılacak Olan Mimari ve Diğer Projelerde Transfer Merkezi Kapasitelerini, Lastik Tekerlekli Sistemlere İlgilin Peron, Yeri, Toplu Taşıma ile Entegreli Olupark Alanları (Park&Ride), (TCCD İstanbul-Burdur Arayışı) Hızlı Tren Ve Kentsel Raylı Sistem Yatırım Projesi ile Uyumlu Olarak İstasyon Alanları Ve Bunlar ile Uyumlu Diğer Düzenlemelere Yer Ayrılacaktır.

- Hazırlanacak Mimari ve Diğer Proje Çalışmaları Kapsamında Antalya Büyükşehir Belediye Ulaştırma ve Raylı Sistem Dairesinden Transfer Merkezi Düzenlemelerine İlişkin Görüş Ve Onayı Alınacaktır.

- Transfer Merkezi Kapısında (Otogar, Terminal, Peron, Durak, İstasyon, Park&Ride Otopark Alanları Vb.) Kamu Kullanımındaki Teknik Altyapı Alanları İnşaat Alanlarına Dahil Değildir.

TELLİ KÖRÜNACAK

ANSOL ALANI

SAIT ALANI

ÖNERİ

三、**“三三制”**

THE
FIRE
OF
THE
FUTURE

卷之四

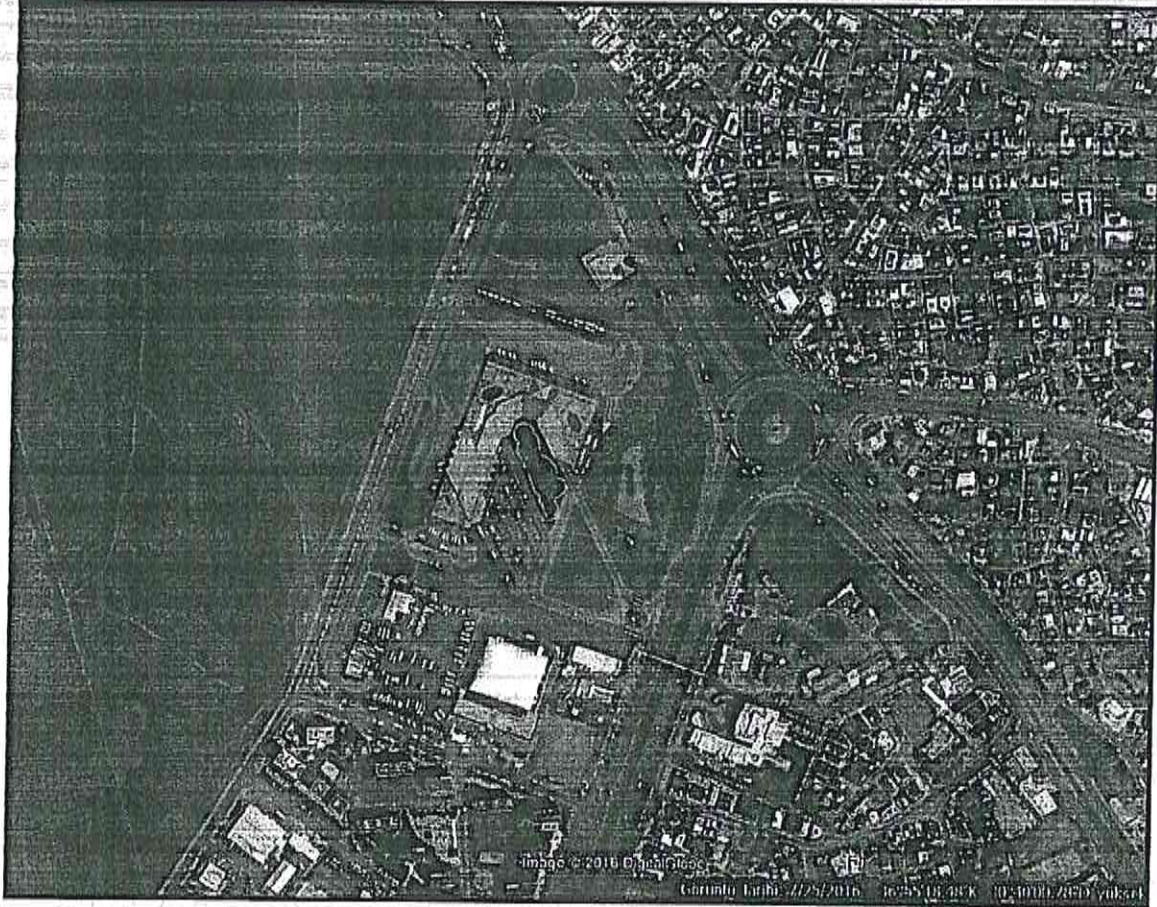
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8 parseli kapsamaktadır. (Şekil.1)

Planlama alanı 21J-2A, 21J-2D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kepez İlçesi sınırları içerisinde mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 1 parsel mevcut imar planlarında "Şehirler Arası Otobüs Terminali" olarak planlı olup taşınmaz üzerinde Antalya Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmakta ve buna bağlantılı olarak diğer Belediye hizmetlerinde de kullanılmaktadır. Ancak kent içerisinde kalan terminal alanının özellikle kent içi trafik yoğunluğunu artırması ve şehirlerarası trafik yoğunluğunun çevre yollarına yönlendirilmek amacıyla terminal alanının taşınması gündeme gelmiştir.

1

RS

Bu kapsamda, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 04.10.2016 tarih ve 5173 sayılı yazısı ile Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi'nde Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait 9424 ada 1 parsel nolu taşınmazın imar planlarında "Otogar" alanı olarak planlı olduğu belirtilerek, mevcut şehirlerarası terminalin bulunduğu, mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Kepez İlçesi Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 1 parsel nolu taşınmazın gelir getirmesi ve ekonomiye kazandırılması bakımından yeniden planlanması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, 28157 ada 1 parselde bulunan "Terminal" alanı yeniden düzenlenerek, Emsal=1.00 "Ticaret-Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" alanları olarak yeniden planlanmış ve yeni oluşturulan konut alanlarının ihtiyacına yönelik "Park Alanı" ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2017 tarihli 1161 ve 1162 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Bahse konu planlara yapılan itirazların değerlendirilmesi aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2017 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

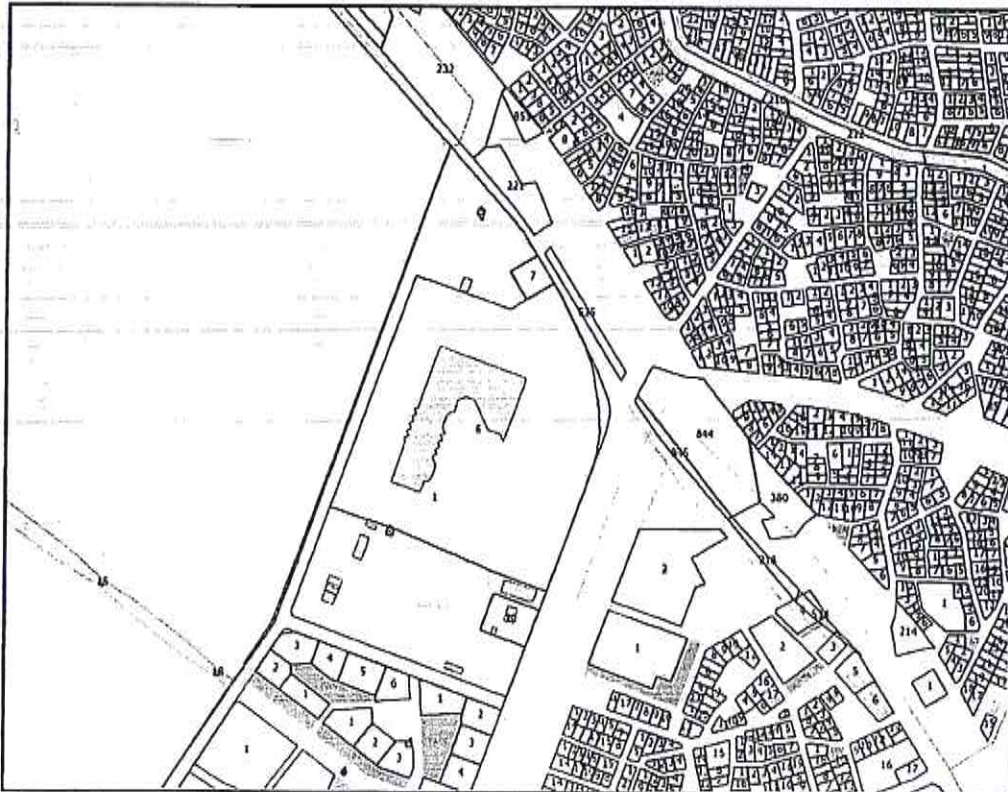
Son olarak Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2017 tarih ve E.1386 sayılı yazısı ile imar uygulaması sonrasında oluşan Ticaret-Konut Alanı kullanımında bulunan 28157 ada 8 parsel ile ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliğinin yürürlüğünün sona erecek olması nedeniyle inşaat alanında kayıplar olacağı bu nedenle kamu zararı olmaması nedeniyle imar planında emsal artışı yapılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda Ticaret- Konut Alanı olarak planlı bulunan 28157 ada 8 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile eş zamanlı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. Bahse konu 28157 ada 8 parsel Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup hâlihazırda terminal alanı olarak kullanılmaktadır. (Resim 2)

Resim 2: Kadastral Durum



4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün ...04.2017 tarih ve ... sayılı yazısı.
- Mülkiyet durumu.
- Hâlihazır kullanımlar.
- 1/5000 ölçekli Nazım imar planı.
- 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

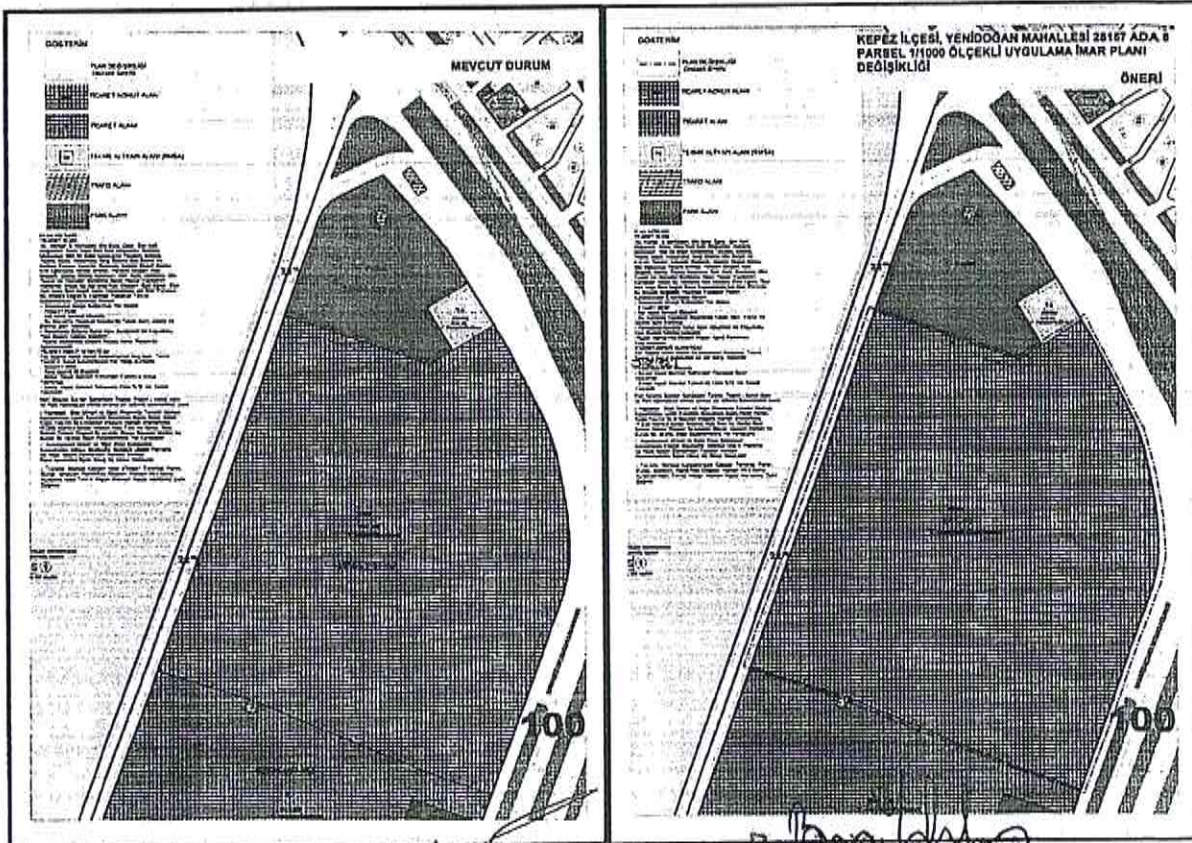
"Ticaret-Konut Alanı" olarak planlı bulunan 28157 ada 8 parselin emsali $E=1,00$ değiştirilerek, $E=1,80$ olarak yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut imar planında, 144.555 m^2 Konut-Ticaret Alanının %30 'luk kısmı konut alanı olarak kullanılabilecek olup konut alan inşaat alanı ($144.555 \times 1,00=144.555 \text{ m}^2$ inşaat alanı $144.555 \times 0,30$) 43.350 m^2 'dir. Ortalama kişi başı yaşam alanı 35 m^2 olarak alındığında, planlama alanında yaklaşık 1239 kişinin yaşayacağı öngörülmüş, nüfusun ihtiyacı olan park alanı (1239×10) 12.390 m^2 iken plan ile oluşturulan Park Alanı miktarı 22.604 m^2 'dir.

Plan değişikliği ile; 144.555 m^2 Konut-Ticaret Alanının %30 'luk kısmı konut alanı olarak kullanılabilecek olup konut alan inşaat alanı ($144.555 \times 1,80= 260.199 \text{ m}^2$ inşaat alanı $260.199 \times 0,30$) 78.060 m^2 'dir. Ortalama kişi başı yaşam alanı 35 m^2 olarak alındığında, planlama alanında yaklaşık 2230 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Plan değişikliği ile oluşan son nüfusun ihtiyacı olan park alanı (2230×10) 22.230 m^2 olup mevcut imar planında 22.604 m^2 oluşturulan park alanı kişi başına düşen park ihtiyacını karşılamaktadır.

Şekil 4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Serdar PAZARCI
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Oda sic.No: 4010

Belgin YILMAZKAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı / Oda Sic. No: 1630
Kamne Grubu A