



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.04.2017 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 176. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Barış, Çankaya, Esentepe, Kazım Karabekir ve Yavuz Selim Mahallelerinin bir kısmını kapsayacak şekilde hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Barış, Çankaya, Esentepe, Kazım Karabekir ve Yavuz Selim Mahallelerinin bir kısmını kapsayacak şekilde hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA
(MERKEZ)
O25-a-09-a

O25-a-04-d

4 091 159.53

557 895.80

091 000

090 500

090 000

O25-a-08-b

089 500



ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ,
BARIŞ, ÇANKAYA, ESENTEPE, KAZIM KARABEKİR V
YAVUZ SELİM MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

SINIRLAR



NAZIM İMAR PLANI İLAVE ve REVİZYONU SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI



MEVCUT KONUT ALANI (ORTA YOĞUN)



KAMU HİZMET ALANI



BELEDİYE HİZMET ALANI



TİCARET ALANI



PAZAR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



KENTSEL YEŞİL ALANLAR

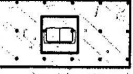


KENT ORMANI

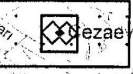
KETSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



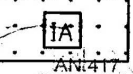
EĞİTİM ALANI



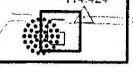
KÜLTÜREL TESİSLER ALANI



SOSYAL TESİSLER ALANI



İBADET ALANI



GÜNÜBİRLİK TESİSİ ALANI

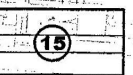
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI



1.DERECE YOLLAR



2.DERECE YOLLAR



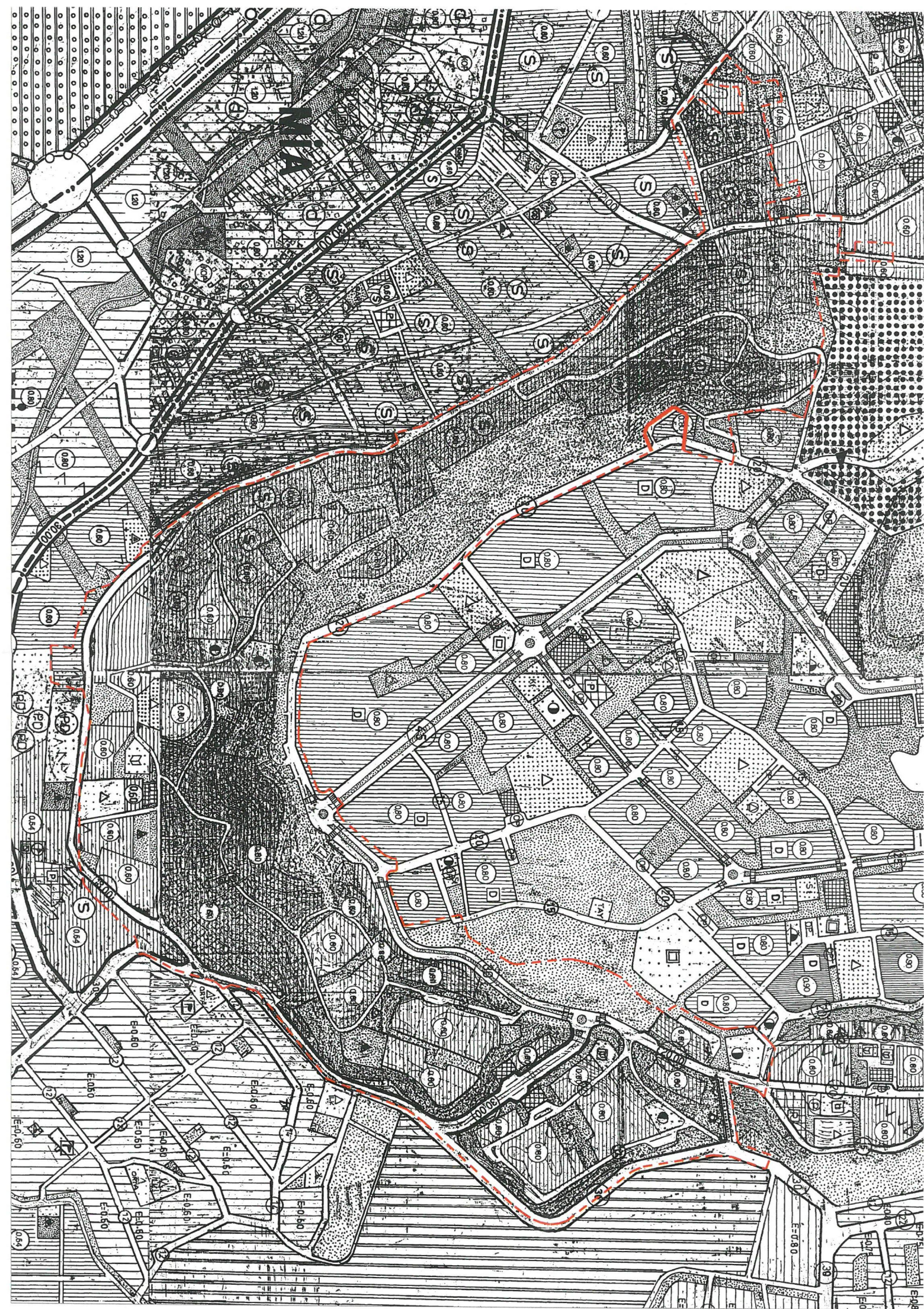
3.DERECE YOLLAR



YAYA AKSLARI



GENEL OTOPARKLAR





T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BARIŞ, ÇANKAYA,
ESENTEPE, KAZIM KARABEKİR ve YAVUZ SELİM
MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2017

T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1

TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83

<http://www.kepez-bld.gov.tr/>

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, BARIŞ, ÇANKAYA, ESENTEPE, KAZIM KARABEKİR ve YAVUZ SELİM MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Plan revizyonuna konu alan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Barış, Çankaya, Esentepe, Kazım Karabekir ve Yavuz Selim Mahallelerini kapsamaktadır (Bkz: Resim 1, 2 ve 3).



Resim 1: Uydu Fotoğrafi (2013)

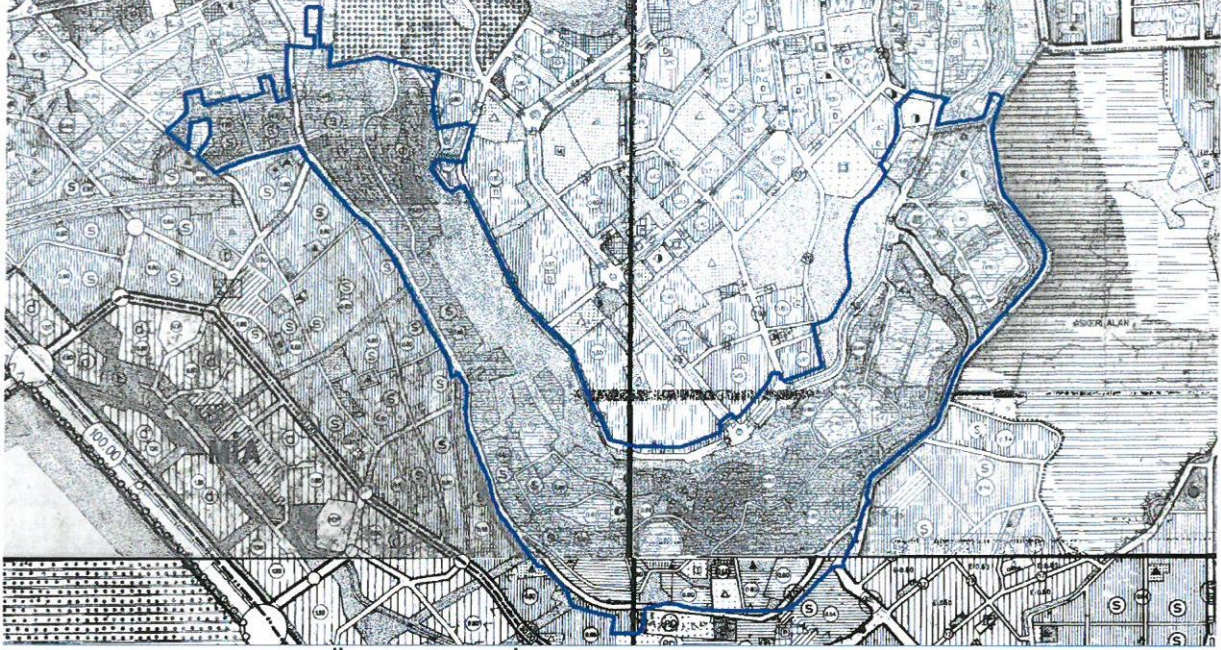


Resim 2: Mevcut Uygulama İmar Planı

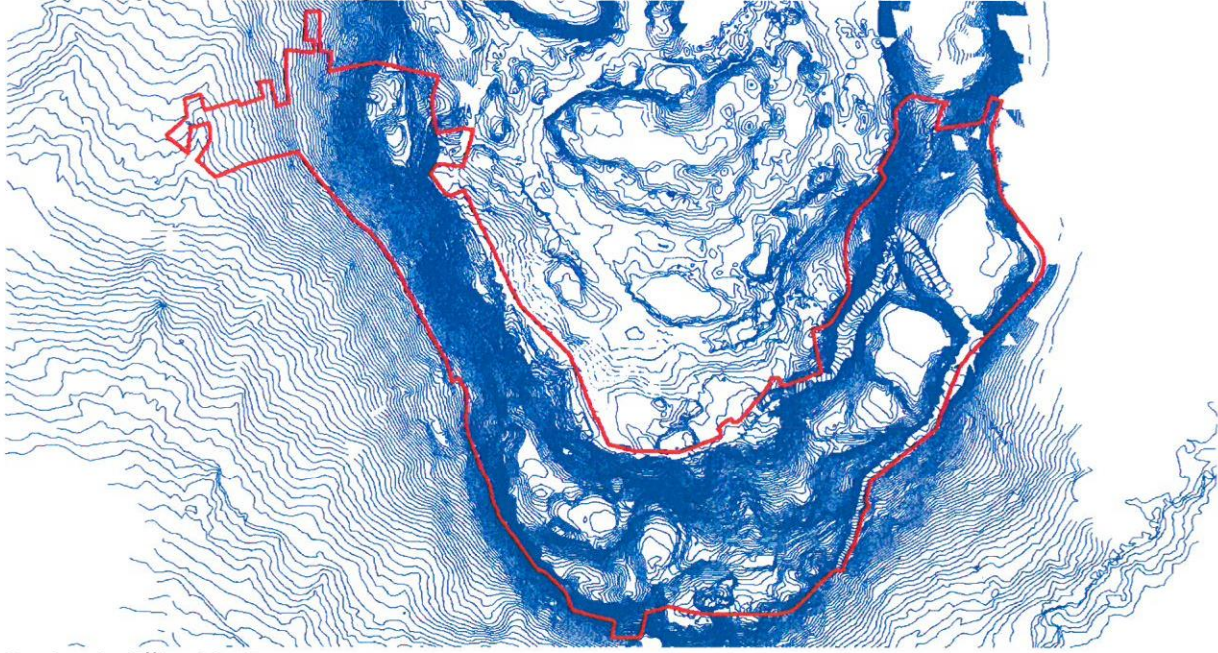
Söz konusu alanın bir kısmı 1988 yılında ıslah imar planı mantığı ile bir kısmı ise 1996 yılında yapılan planlama çalışmaları ile planlı hale getirilmiş ve günümüze kadar bölgede yaşanan 2/b, parselasyon iptalleri, mülkiyet vb. sorunlar nedeniyle gecekondü dokusundan kurtulamamış, boş alanlar ise hiç yapılaşmamıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına baktığımızda ise alanın batı ve güney

kisimlarinin 0.60 emsalli konut alanlari, dogu kisimlarinin ise 0.80 emsalli konut alanlari olarak planlandigi gorulmektedir (Bkz: Resim 3)



Resim 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



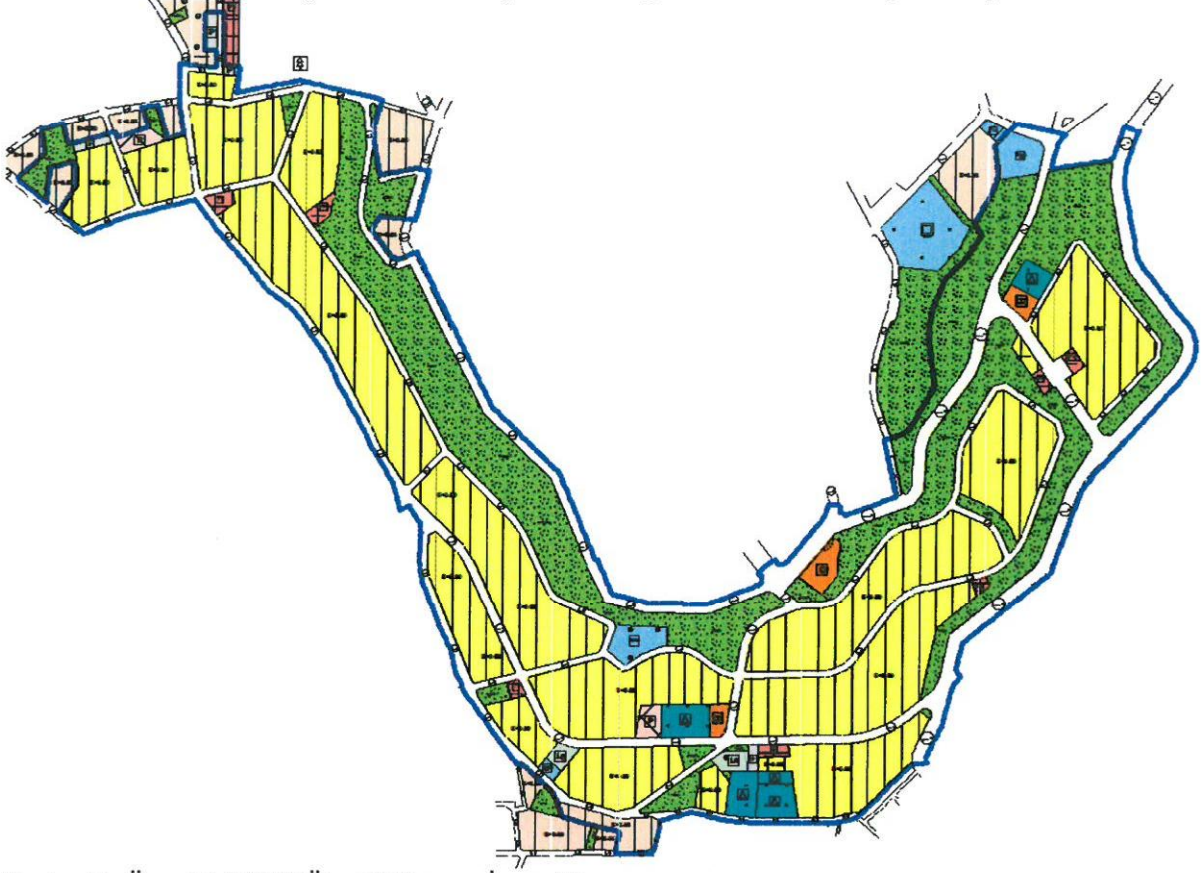
Resim 4: Eğim Haritası

Alanın eğim haritasına bakıldığında alanın oldukça eğimli bir alanda geliştiği görülmektedir. Özellikle Çankaya mahallesi sınırlarındaki masa dağı ile eteklerinde falezler oluşturabilecek şekilde arazi yapıları görülmektedir (Bkz: Resim 4).

1/1000 ölçekli uygulama imar planına bakıldığında ise özellikle gecekondu dokusunun yoğun olduğu bölgelerde ıslah imar planlarıyla verilen imar hakları, dönüşüme yeterli olamamış ve gecekondu dokusu günümüze kadar değişmeden gelmiştir.

Ayrıca bölgenin kuzey doğu kısımlarında daha önce su havzası mutlak koruma sınırı yüzünden yapılaşamayan alanlar, bölgedeki bu kararın kaldırılmasıyla yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir.

Revizyon alanındaki bu gelişmelerin sonucunda ve bölgenin planlarının çok eski olması nedeniyle bir güncelleme yapılması gündeme gelmiştir. Bu bağlamda bölgede yapılması düşünülen plan revizyonuna ilişkin olarak yapılan referandumdan yüksek oranda olumlu karar çıkması Belediyemize sağlam bir altlık oluşturmuştur.



Resim 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Tüm bu gerekçeler neticesinde bir plan revizyonu hazırlanmıştır. Hazırlanan bu plan revizyonu ile adalar birleştirilmiş, ulaşım ve yeşil alan sistemi yeniden düzenlenmiş ve sosyal donatı dengeleri artan nüfusun ihtiyacına göre standartları sağlayacak biçimde bir düzenleme ve plan tasarımı yapılmıştır.

Mevcut planda ticaret olarak ayrılan alanlar öneri planda yine ticaret olarak tasarlanmıştır. Bu alanlar için emsal değeri $E=0.80$ olarak belirlenmiş ancak mevcut planda emsal değeri 1.20 olan ticaret alanları değiştirilmeden önerilmiştir.

Konut alanları için emsal değeri $E=0.80$ olarak belirlenmiş ve imar hakları iyileştirilmiştir. Artırılan emsal neticesinde alana, 3561 kişilik bir ek nüfus getirilmiştir.

Artan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda artırılan donatı alanları ise alanın orta kesimlerinde tasarlanmıştır. Alana 2 adet pazar alanı kazandırılmıştır. Halihazırda yer alan cami alanları, alan büyüklükleri standartları sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. Sadece Kuşçuoğlu Cami alanı mevcut plandaki sosyal tesis alanı ile yer değiştirilerek önerilmiştir. Buradan kaldırılan sosyal tesisi alanı ise öneri cami alanının kuzey batı kesiminde yüzölçümü korunarak önerilmiştir.

1. derece ulaşım bağlantıları alanın ortasından güney-kuzey ve batı-doğu doğrultusunda 20 metrelik imar yolları olarak alanın çevresindeki 30 metrelik Barış Manço Bulvarı ile entegre edilmiştir.

Sürekli ring yaparak ve birbirlerine alternatif güzergahlar oluşturularak tasarlanan 15 metrelik 2. derece imar yolları ise yine çevresindeki mevcut ve öneri 17 ve 20 metrelik imar yolları ile entegre edilmiştir.

3 derece ulaşım bağlantılarını oluşturacak 10 ve 12 metrelik imar yolları ise 15 metrelik imar yollarına entegre edilerek tasarlanmıştır.

Önerilen imar yollarının tamamı, alanın eğimli olması dikkate alınarak titizlikle çalışılmıştır.

Yeşil sistem yeniden düzenlenerek özellikle eğimin arttığı kısımlarda yer seçilerek ve sürekliliği sağlanarak tasarlanmıştır (Bkz: Resim 5).

Plan revizyonu öncesi ve sonrası fonksiyonların alan dağılımları aşağıdaki tabloda verilmiştir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN (REVİZYON)	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
BELEDİYE HİZMET ALANI	14503.02	0.76	11714.34	0.61
İLKÖĞRETİM OKULU	17704.62	0.92	24259.92	1.27
KREŞ - ANAOKULU	0.00	0.00	2524.46	0.13
ORTAÖĞRETİM OKULU	0.00	0.00	7643.32	0.40
CAMİ	2072.20	0.11	6705.91	0.35
KONUT 0.60 EMSAL	10271.14	0.54	11907.75	0.62
KONUT 0.80 EMSAL	744020.37	38.85	866432.47	45.24
TOPLAM KONUT	754291.51	39.39	878340.22	45.87
PARK	454195.17	23.72	491084.32	25.64
YEŞİL ALAN TOPLAM	454195.17	23.72	491084.32	25.64
PAZAR	0.00	0.00	8607.43	0.45
RESMİ KURUM	18050.24	0.94	10624.23	
SAĞLIK	625.35	0.03	0.00	0.00
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	6317.66	0.33	8007.32	0.42
TİCARET	13572.30	0.71	13566.87	0.71
TEKNİK ALTYAPI	1740.16	0.09	3532.47	0.18
GÜNÜBİRLİK	8302.47	0.43	8302.47	0.43
YOL	623625.30	32.57	440086.72	22.98
TOPLAM ALAN	1915000.00	100.00	1915000.00	100.00
NÜFUS 0.60	222		257	
NÜFUS 0.80	21428		24953	
TOPLAM NÜFUS	21650		25210	
ARTAN NÜFUS	3561			

Tablo 1: Fonksiyonların alan Dağılımı Tablosu ve Nüfus Hesapları (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisine Göre Hazırlanmıştır)

Bu plan kapsamında; 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

