



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:13.09.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.07.2017 tarihli toplantısında gündemin 105.maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Proje Alanı içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Proje Alanı içerisinde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 24.08.2017 tarihli ve 01 sayılı yazısı doğrultusunda yeniden revize edilmesinin 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

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.07.2017 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin itirazlarımız aşağıdadır:

Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Proje Alanı kapsamında, yakın zamanda onaylanan Nazım İmar Planı'na karşın defaatle yapılan plan değişiklikleri plan ana kararlarının bozulmasına neden olmaktadır. Gerek söz konusu ve gerekse önceki plan değişiklikleri nesnel gerekçelerden ziyade protokolün tarafı olan ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sürekli değişen vaziyet planları sonucu yapılmaktadır. Zira mevcut planda bu kadar fazla değişiklik yapılmış olmasının başka bir izahatı olamaz.

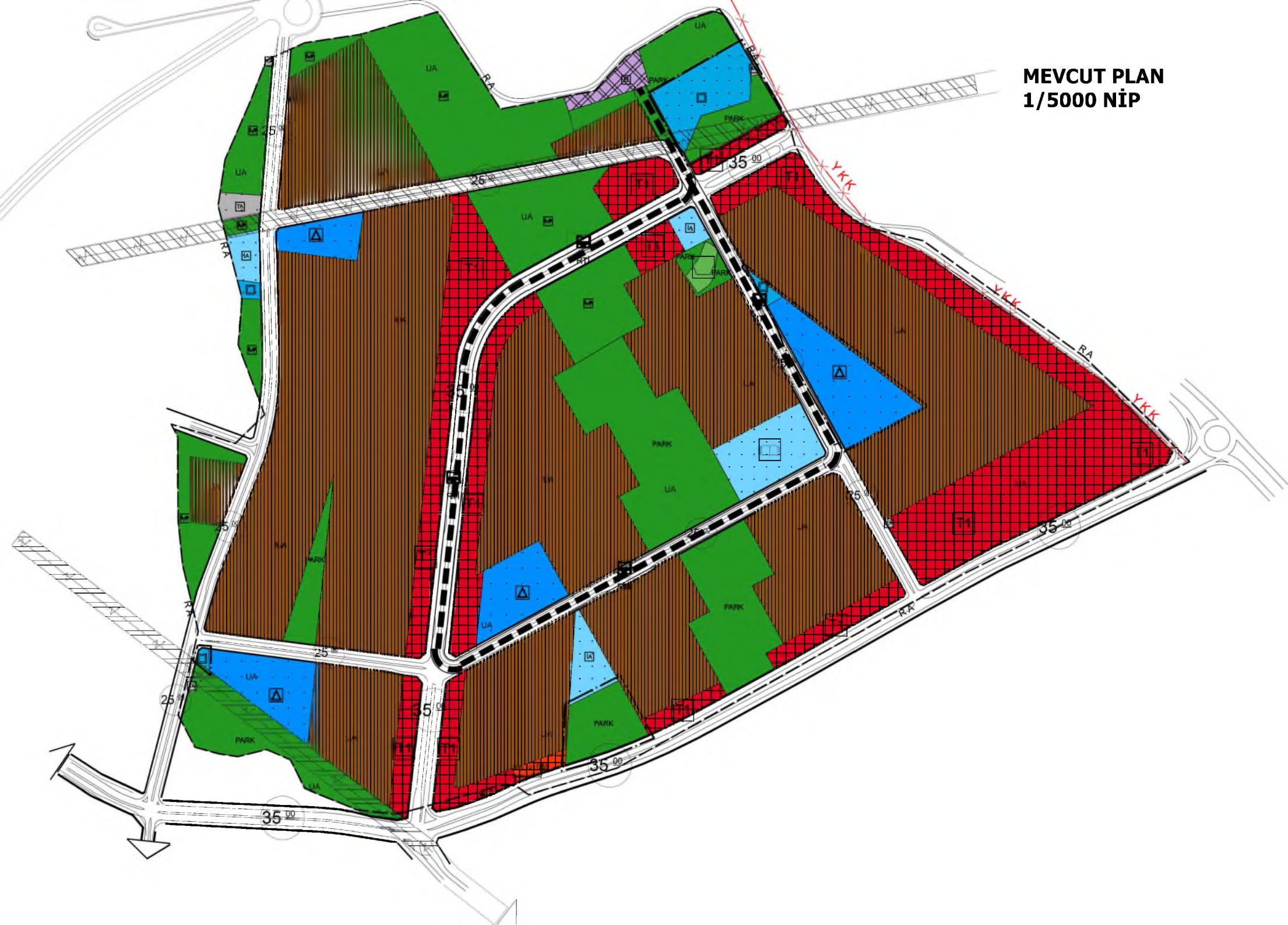
Yapılan son değişiklikle sosyal donatıların konum ve dağılımı ciddi şekilde değişmektedir. Şehircilik ilkeleri ve esaslarına aykırı olmakla birlikte, nasıl bir kamusal yarar sağladığı asla anlaşılamayan değişiklikler aynı zamanda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile de çelişmektedir.

Pazar Yeri'nin kaydırılması sonucu eksilen yeşil alanın orman arazilerinden sağlanması mevzuata açıkça aykırıdır. Plan genelindeki sosyal donatı alanı formlarının sürekli olarak değiştirilmesi, nitelikli yaşam alanları oluşturulması hedefinden uzaklaşılmasına yol açmaktadır. Ayrıca ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'den gelen üst yazıda yer almamasına karşın Sağlık Tesis Alanı'na "Özel" ibaresi eklenmiştir. Eşdeğer alan ayrılmaksızın kamuya ait Sağlık Tesis Alanı kullanımının kaldırılması da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne aykırıdır.

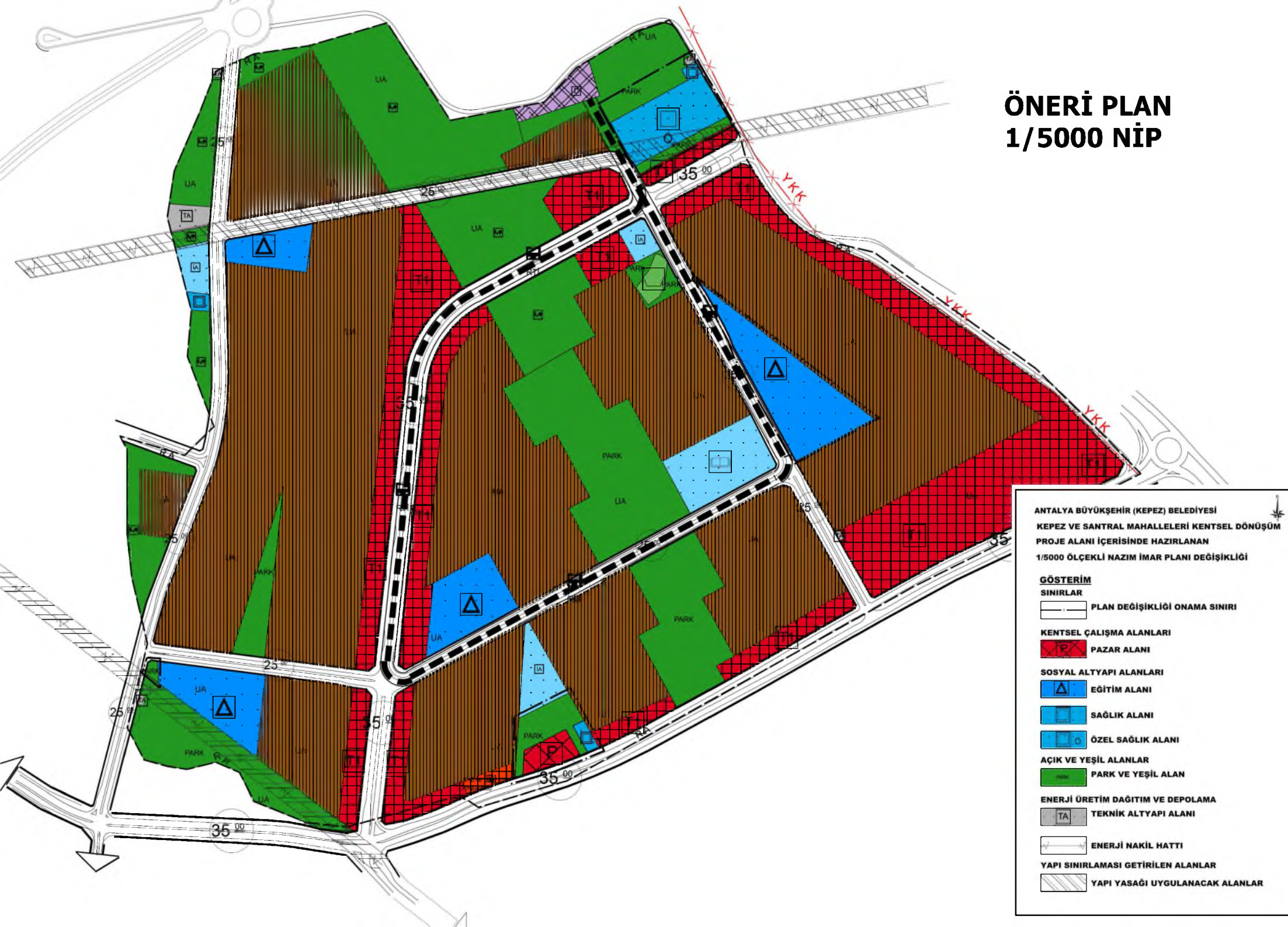

Erkan DEMİRCİ


Oytun Eylem DOĞMUŞ

**MEVCUT PLAN
1/5000 NİP**



ÖNERİ PLAN 1/5000 NİP



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, KEPEZ-SANTRAL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
KAPSAMINDA HAZIRLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama Alanı Antalya İli, Kepez Belediyesi, Kepez-Santral Mahallesi sınırları içerisinde O25A-08B nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası içerisinde yer almaktadır. (Şekil1).

Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 13/06/2017 tarih ve 02 sayılı yazısı, Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2017 tarihli ve 393 sayılı yazısı, ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 24.08.2017 tarihli ve 01 sayılı yazısı ve Başkanlık Makamınca verilen talimat üzerine plan değişikliği hazırlanmıştır.

9 y

ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 13/06/2017 tarih ve 02 sayılı yazısı ile Kepez İlçesi, Kepez-Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında proje alanı içerisinde "Kapalı Pazar Yeri" planlanması talep edilmiştir.

Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2017 tarihli ve 393 sayılı yazısı ile projeye göre gerekli düzenleme çalışmasının yapılması talep edilmiştir.

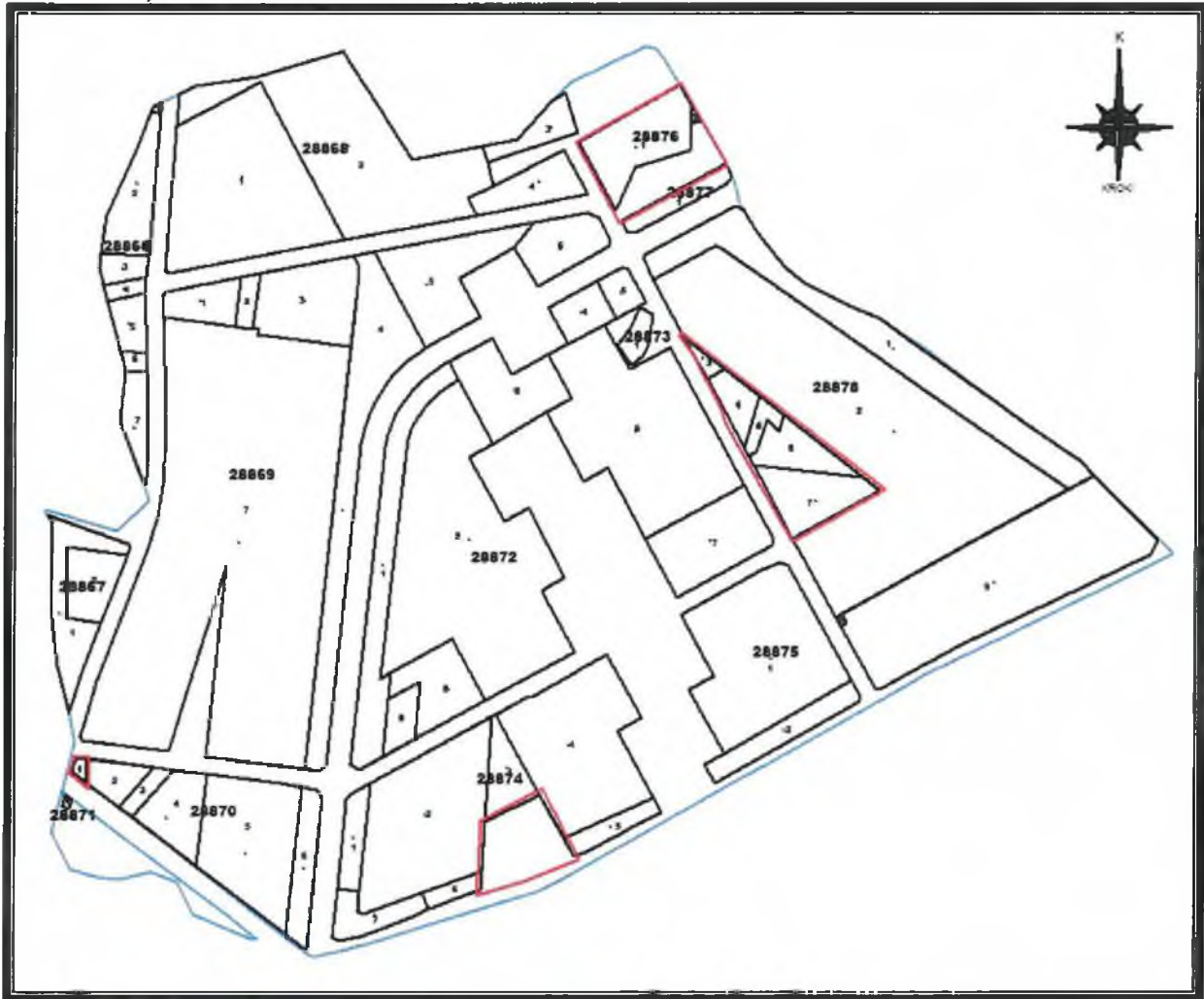
Daha sonra ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 24/08/2017 tarih ve 01 sayılı yazısı ile; pazar, park, sağlık, eğitim ve teknik altyapı alanlarında bir takım düzenlemelerin yapılması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, 1/5000 nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği eş zamanlı olarak hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Söz konusu parselle ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. (Şekil 2)

Şekil 2. Kadastral durum.



4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 13/06/2017 tarih ve 02 sayılı yazısı.
- Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2017 tarihli ve 393 sayılı yazısı.
- ANTEPE İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin 24.08.2017 tarihli ve 01 sayılı yazısı.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 28874 ada 3 parselin güneyinde kalan mevcut imar planında Park Alanı olarak planlı olan alanın 3903 m²'lik kısmı Pazar Alanına, 1035 m²'lik kısmı da Sağlık Alanına dönüştürülmüştür.

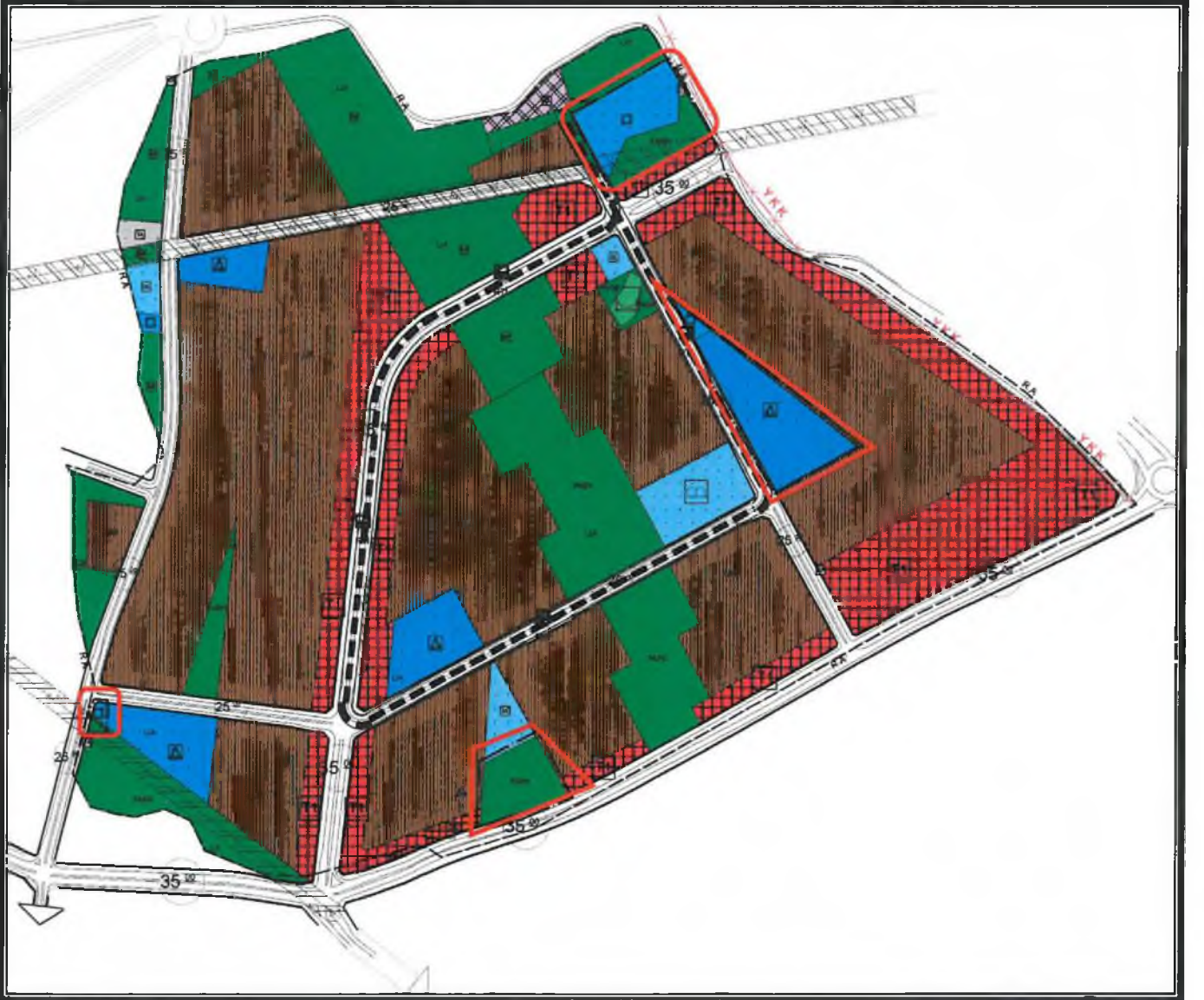
Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 28878 ada 3 parsel mevcut imar planında Sağlık Alanı, 4,5,6,7 parseller Eğitim Alanı olarak planlı olup 3 parsel Eğitim Alanına dahil edilerek, 28878 ada 3,4,5,6,7 parsellerin tamamı yaklaşık 23533 m²'lik kısım "Eğitim Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir.

28878 ada 3 parselde bulunan 1035 m²'lik Sağlık Alanı 28874 ada 3 parselin güneyinde kalan park alanı içerisine taşınmıştır.

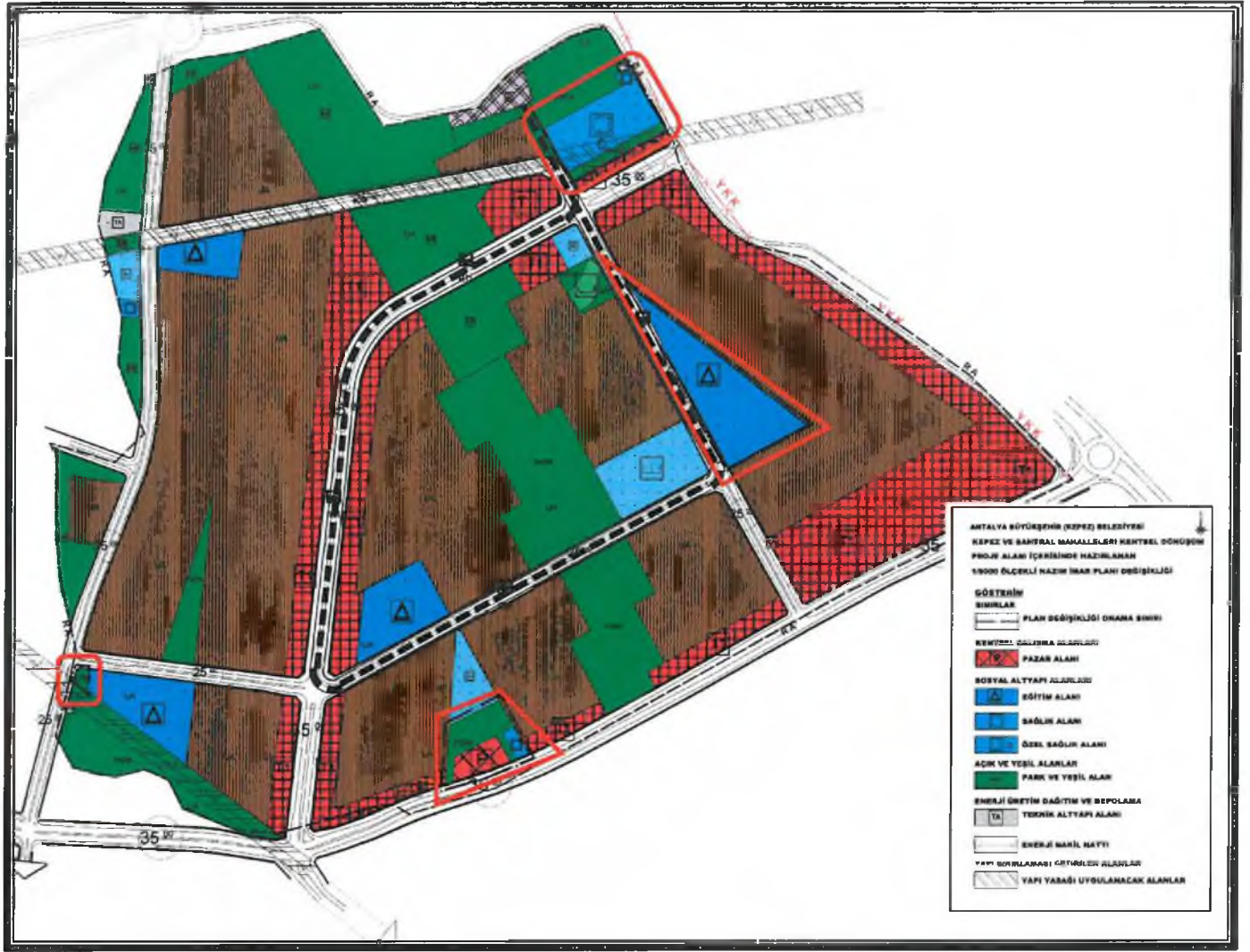
Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki 28876 ada 1 parselde bulunan Sağlık Tesisi Alanı yeniden düzenlenerek, 13588 m² Özel Sağlık Tesisi Alanına dönüştürülmüş ve park alanında yeniden düzenleme yapılmıştır.

28870 ada 1 parselde bulunan Sağlık Alanı ise yeni düzenlenen Özel Sağlık Tesisi Alanının kuzeyinde 542 m²'lik alanda planlanmıştır. 28870 ada 1 parsel ise Park Alanına dönüştürülmüştür. 28876 ada 2 parselde yer alan yaklaşık 160 m²'lik alana sahip Teknik Altyapı Alanı 28876 ada 1 parselin içerisinde düzenlenmiştir.

Şekil 3. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Örneği



Şekil 4. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Örneği



Özlem KOCABAŞ
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
İmza No: 5136

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
İmza No: 5136

TARİH: 24.08.2017
SAYI : GM-2017.08.24/01
KONU : Öneri Raporları Hk.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
KAYDI YAPAN BİRİM	Yazı İşleri Şube Müdürlüğü
DOSYA NO	2017-157034
EVRAK KAYIT NO	2017-60653
KAYIT TARİHİ	24-08-2017

İMAR

T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
İmar Şube Müdürlüğü'ne;

İlgi: Kentsel Dönüşüm İşleri Genel Müdür Yardımcılığı'na ait 10.08.2017 tarih ve GMY.KD-2017.08.10/04 sayılı yazı.

Antalya İli Kepez İlçesi, Kepez ve Santral Mahalleleri içerisinde Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Antepe İnşaat arasında yapılan protokolün 4.Maddesi c bendinde "Bakanlıkça onaylanmak üzere ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması" yetkisine istinaden 28876 ada 1 parseldeki sağlık tesis alanının m² değeri korunarak Yeni öneri parsel planına göre değiştirilmesi ve 28878 Ada 3 Parseldeki Aile Sağlık Merkezi Alanının 28876 ada 1 parseldeki Sağlık Tesis Alanına yakın bölgesine taşınması, ve 28870 Ada 1 Parseldeki Aile Sağlık Merkezi Alanının 28874 Ada 2 ve 4 Parseller arasında kalan Yeşil Alan İçerisine m² alanı korunarak taşınması,

-Pazar yeri alanı için 28874 Ada 2 ve 4 parseller arasında kalan yeşil alan içerisine yapılması ile bu aradan kaybedilen yeşil alanın meydanlardan ve Antalya Büyükşehir Belediyesine tahsis edilecek orman arazisinden sağlanması,

-28878 Ada 3-4-5-6-7 Parseller sırasıyla sağlık merkezi, anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olarak belirlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki Alan Kriterlerine uymak için Belirtilen 5 Parselin eğitim tesislerine ayrılmasına ilişkin krokiler ve öneri raporları ekte yer almaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Mithat BERBEROĞLU
Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Genel Müdür Yardımcısı (İdari ve Mali İşler)

EK:

- Krokiler ve Öneri Raporları (4 sayfa).

Bilgi:

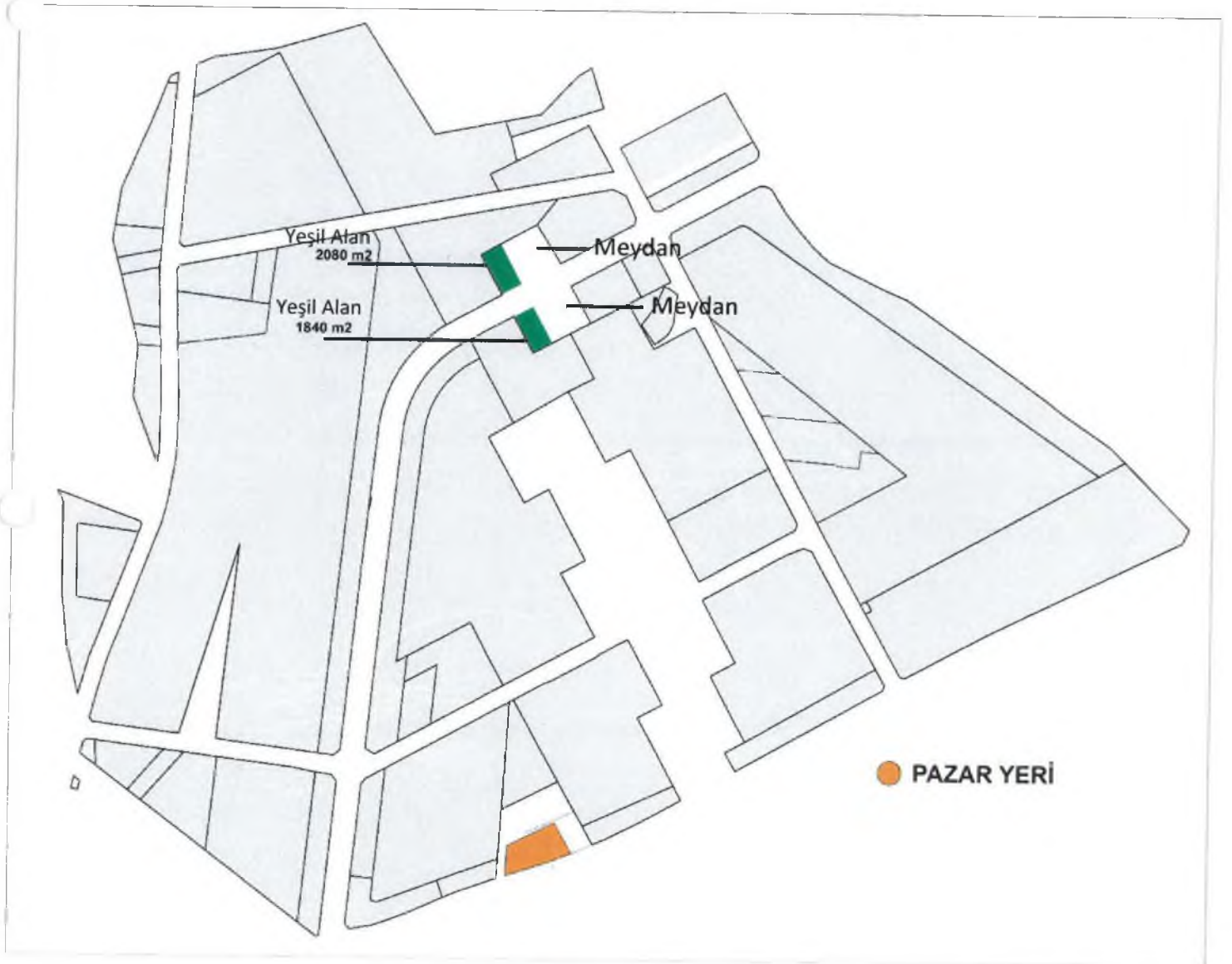
-**Antalya Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Dairesi Başkanlığı.**
-**Antepe İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı.**

Konu: Pazar Yeri

Antalya ili Kepez ve Santral Mahalleri Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılması planlanan pazar yeri için 28874 Ada 2 ve 4 parseller arasında kalan yeşil alan içerisinde yaklaşık 3.920 m² alan önerilmiştir. Buradan kaybedilen yeşil alanın tamamı meydanlardan sağlanacaktır.

Yöresel özellikleri taşıyan ürünlerden başlayıp genel ihtiyaçların karşılanabildiği, çeşit ve rekabetin alım gücü kapasitesini artırdığı, taze ve isteme göre alınabilen objelerden oluşan değişilmez alışveriş mekanları olan pazar alanlarının kentsel dönüşüm yapılacak alana olan uzaklığı ve kapasitesinin yeni oluşacak nüfusa yeterli gelemeyeceğinden dolayı bu alan içerisinde Pazar yeri yapma ihtiyacı doğmuştur.

Bu ihtiyaçtan dolayı alan içerisinde imar planı değişikliği ile Pazar yeri yapılması önerilmiştir.



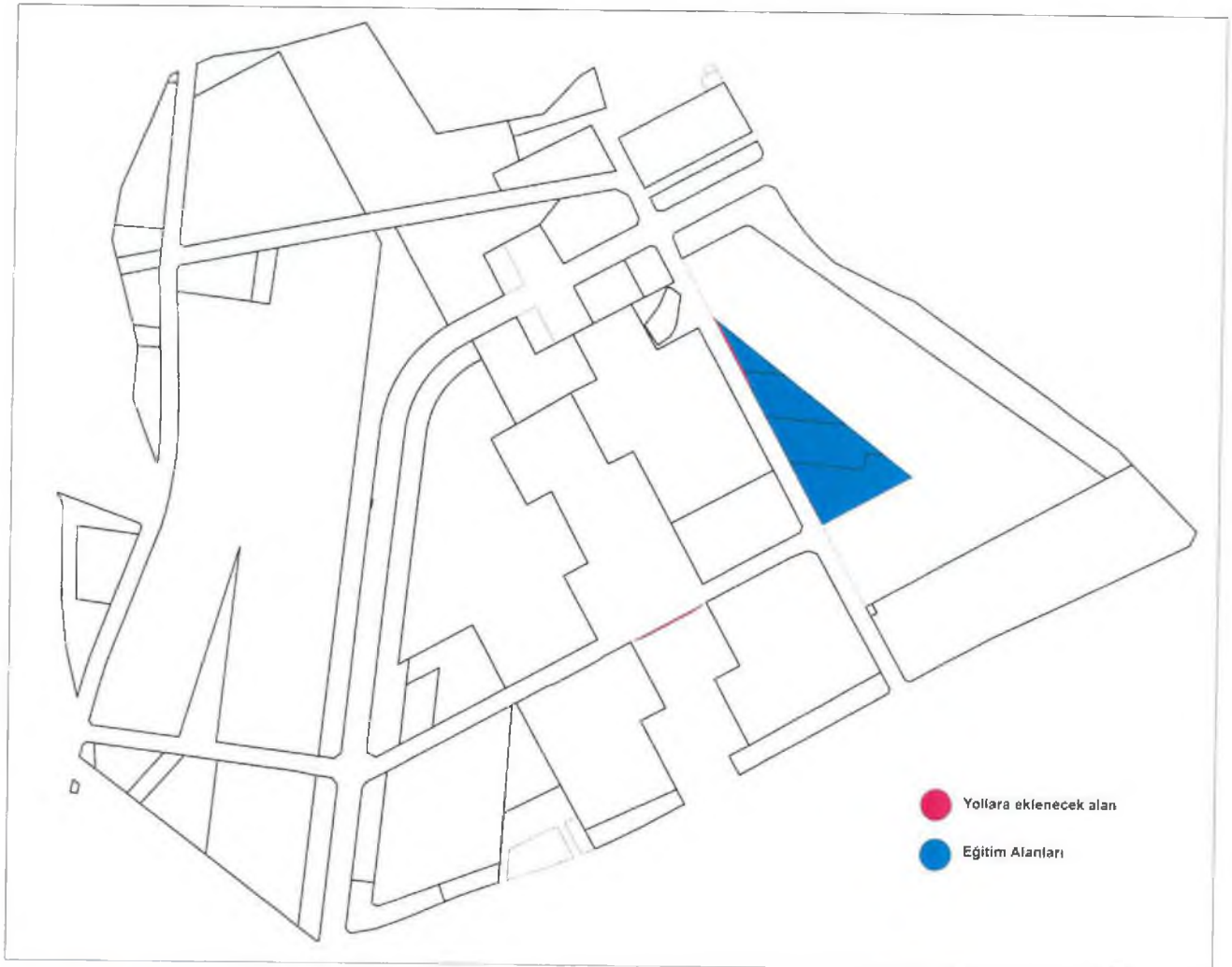
ÖNERİ İMAR PLANI

Konu: Eğitim Alanları

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 28878 Ada 3-4-5-6-7 parseller sırasıyla sağlık merkezi, anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olarak tanımlanmıştır. Parsellerin mekânsal planlar yapım yönetmeliği alan kriterlerine uygun kullanımlara ayrılması gerektiğinden dolayı, ve alanın daha verimli kullanılabilmesi için üçgen formundaki parselin tamamının ekteki gibi eğitim tesis alanı olarak planlanması önerilmektedir.

Önerilen konsept projemizle birlikte bu 5 parselin eğitim tesislerine ayrılması ve 28878 Ada 3 Parseldeki Aile Sağlık Merkezi alanının, 28876 Ada 1 Parseldeki sağlık merkezine yakın başka bir alana taşınması gerekliliği doğmuştur. Alan içerisinde yapılacak olan eğitim alanları adetlerini koruyarak asgari ölçülere uygun olarak Anaokulu 2190 m², ilkokul 5400 m², Ortaokul 7500 m², Lise 8500 m² arsa alanı ayrılacak şekilde tasarlanmıştır.

Tramvayın geçtiği 25 m'lik yollarda tramvay durakları oluşturulduğu zaman yol genişliği yetersiz kalmaktadır. Bundan dolayı 28874 Ada 4 Parsel ile 28875 Ada 1 Parsel arasında kalan yeşil alandan ve 28878 Adadaki eğitim tesis alanı olan iki parselden yola transfer edilmesi gerekmektedir. Eğitim tesislerinden transfer edilen alan, aynı metrekare değeri ile 28870 Ada 2 Parseldeki eğitim alanına, doğusundaki yeşil alandan alınarak eklenmiştir.



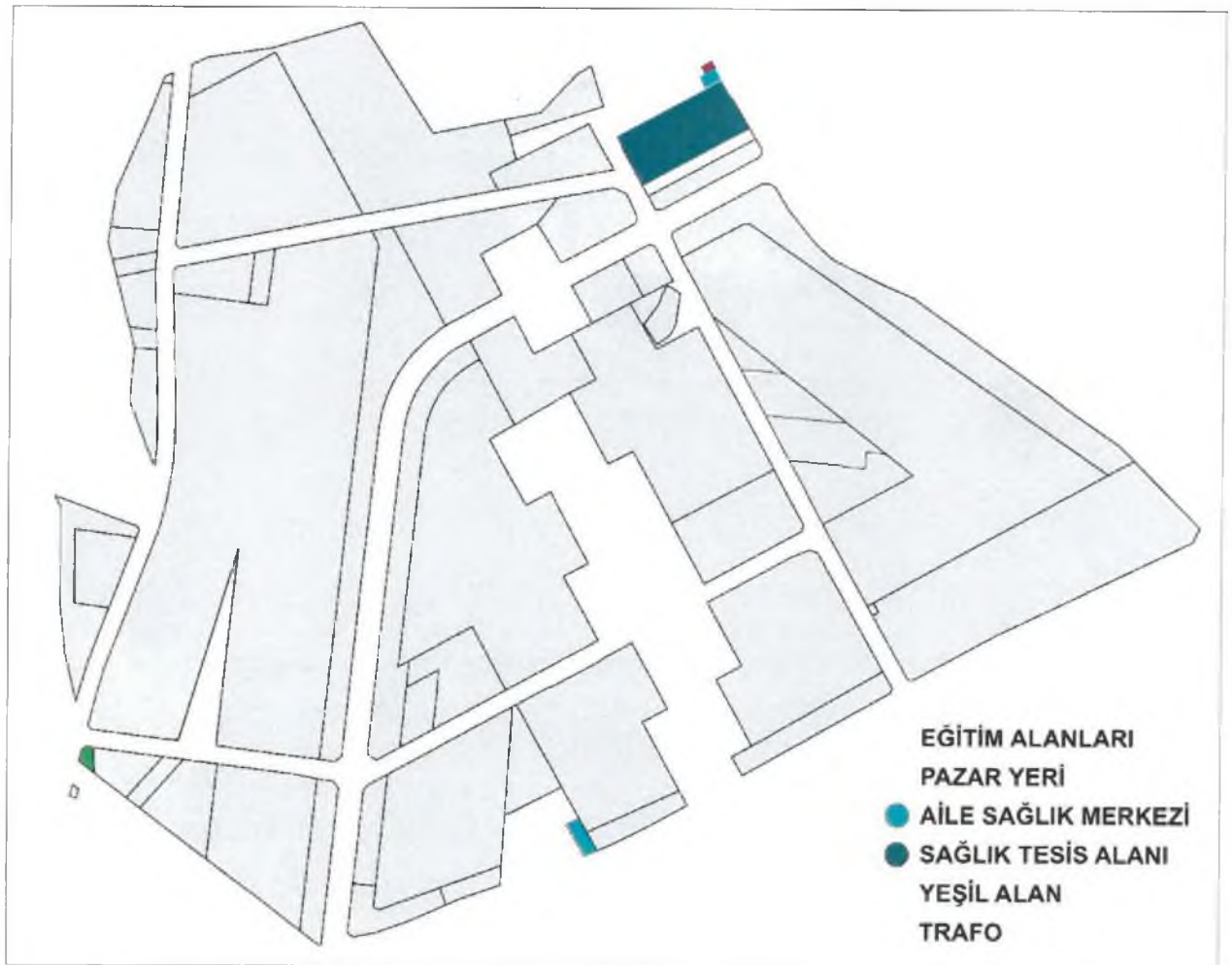
ÖNERİ İMAR PLANI

Konu : Sağlık Tesis Alanı

28876 Ada 1 Parseldeki Sağlık Tesis alanına yakın bölgeden Enerji Nakil Hattının geçmesi bu parselin verimsiz şekillenmesine yol açmıştır. Enerji Nakil Hattının Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kuzeyde bulunan orman sınırına deplese edilmesi ile birlikte 28877 Ada 1 parsel kuzeyinde kalan yeşil alan kullanılabilir duruma gelmektedir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki alan kriterlerine uymak adına Sağlık Tesisi alanın metrekare değeri korunarak ekteki gibi değiştirilmesi ve Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine ait bu alana "Ö (Özel)" ibaresi eklenmesi önerilmektedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 28878 Ada 3-4-5-6-7 parseller sırasıyla sağlık merkezi, anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise olarak tanımlanmıştır. Parsellerin mekansal planlar yapım yönetmeliği alan kriterlerine uygun olmamalarından dolayı önerilen konsept projemizle birlikte bu 5 parselin eğitim tesislerine ayrılması ve 28878 Ada 3 Parseldeki Aile Sağlık Merkezi alanının, 28876 Ada 1 Parseldeki sağlık merkezine yakın başka bir alana taşınması gerekliliği doğmuştur.

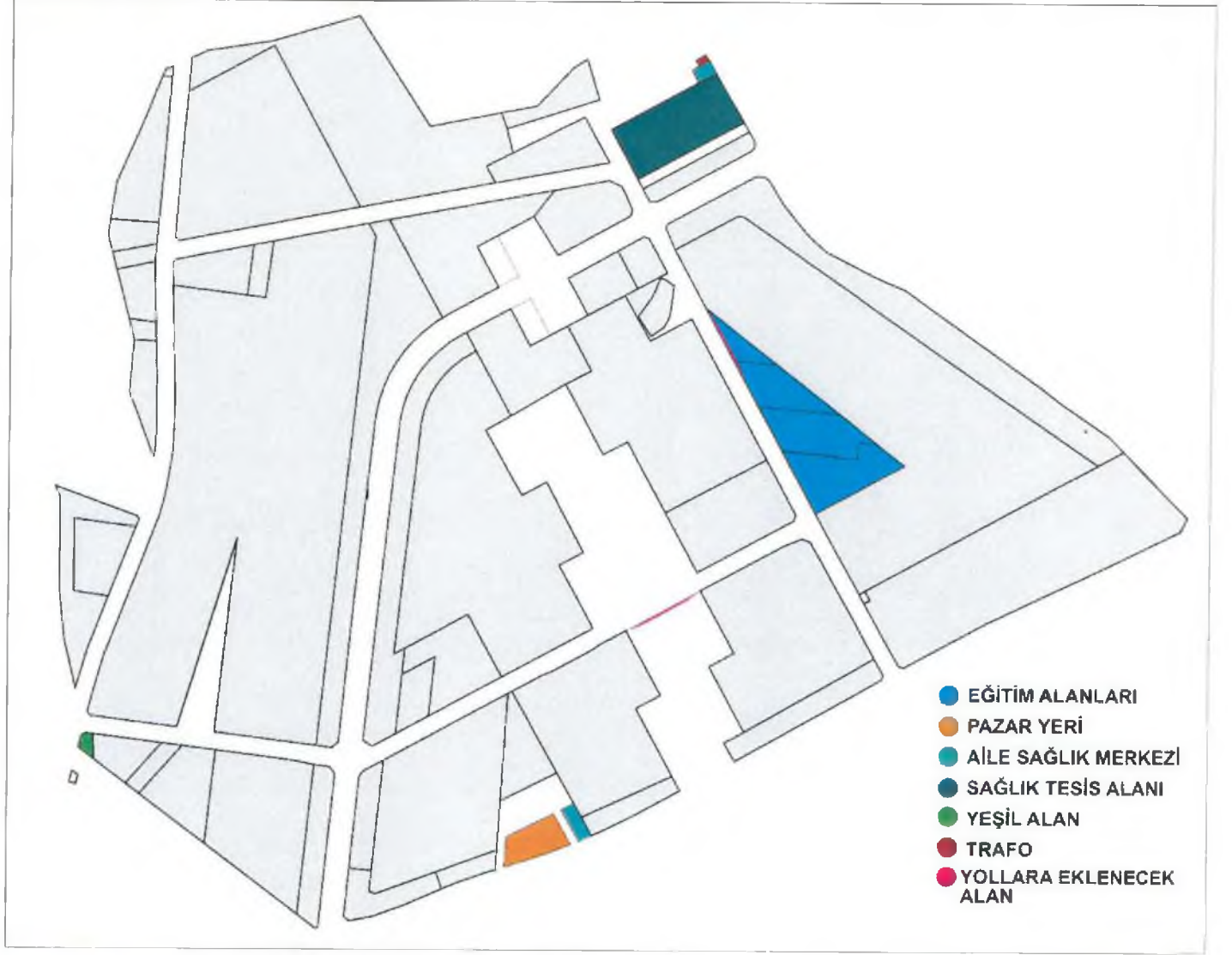
28870 Ada 1 Parseldeki Aile Sağlık Merkezi alanının 28874 Ada 2 ve 4 parseller arasında kalan yeşil alan içerisine metrekare değeri korunarak taşınması önerilmiştir.



ÖNERİ İMAR PLANI

(Handwritten signature)

ÖNERİDE BULUNAN TÖM ALANLARIN REVİZYON İMAR PLANI



④