



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.01.2017

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2017 tarihli toplantısında gündemin 116. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 383 sayılı kararı ile uygun bulunan, Varsak Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 154 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhid edilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2016 tarih ve 383 sayılı kararı ile uygun bulunan, Varsak Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 154 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhid edilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Can KASAPOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali İRBAN
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Zafer YÖRÜK
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

İrfan YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Belediye Başkanı : Hakan TÜTÜNCÜ Divan Katibi : Hasan DEMİR Divan Katibi : Dilaver TANIK	<u>Karar Tarihi</u> 01/12/2016
		<u>Karar No</u> 383

Özü; Varsak Karşıyaka Mahallesi 154 ada 2 ve 3 parsellerdeki imar planı değişikliğinin **kabulü** hk.

Kepez Belediye Meclisinin 23. dönem 01/12/2016 tarihi Perşembe günü saat 14.00'te yaptığı 2016 yılı **ARALIK** ayı olağan toplantısı 12. birleşiminin 1. oturumunda alınan karardır.

GÜNDEMİN 10. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2016 tarih ve 332 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Varsak Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde, O25A-05A-3A nolu imar plan paftasında yer alan, 154 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilebilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu Raporunda;

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2016 tarih ve 332 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Varsak Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde, O25A-05A-3A nolu imar plan paftasında yer alan, 154 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilebilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği komisyonumuzca incelenmiş, planı değişikliğinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Adem ÇELİK, Musa BATU, Servet YILDIZ uygun imzalı olan ve konuya ait İmar Komisyonu raporu okunmuş sayılması kaydıyla;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu raporu doğrultusunda** oylamaya sunulmuştur.

K A R A R :

5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendi "**İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek**" Belediye meclisinin yetkisindedir hükmüne istinaden; Antalya İli Kepez İlçesi Varsak Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde, O25A-05A-3A nolu imar plan paftasında yer alan, 154 ada 2 ve 3 parsellerin tevhit edilebilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna (AK Parti, MHP ve CHP Grubu kabul) **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TÜTÜNCÜ
Belediye Başkanı
Belediye Meclis Başkanı

Hasan DEMİR
Divan Kâtibi

Dilaver TANIK
Divan Kâtibi

PAFTA NO
ADA NO

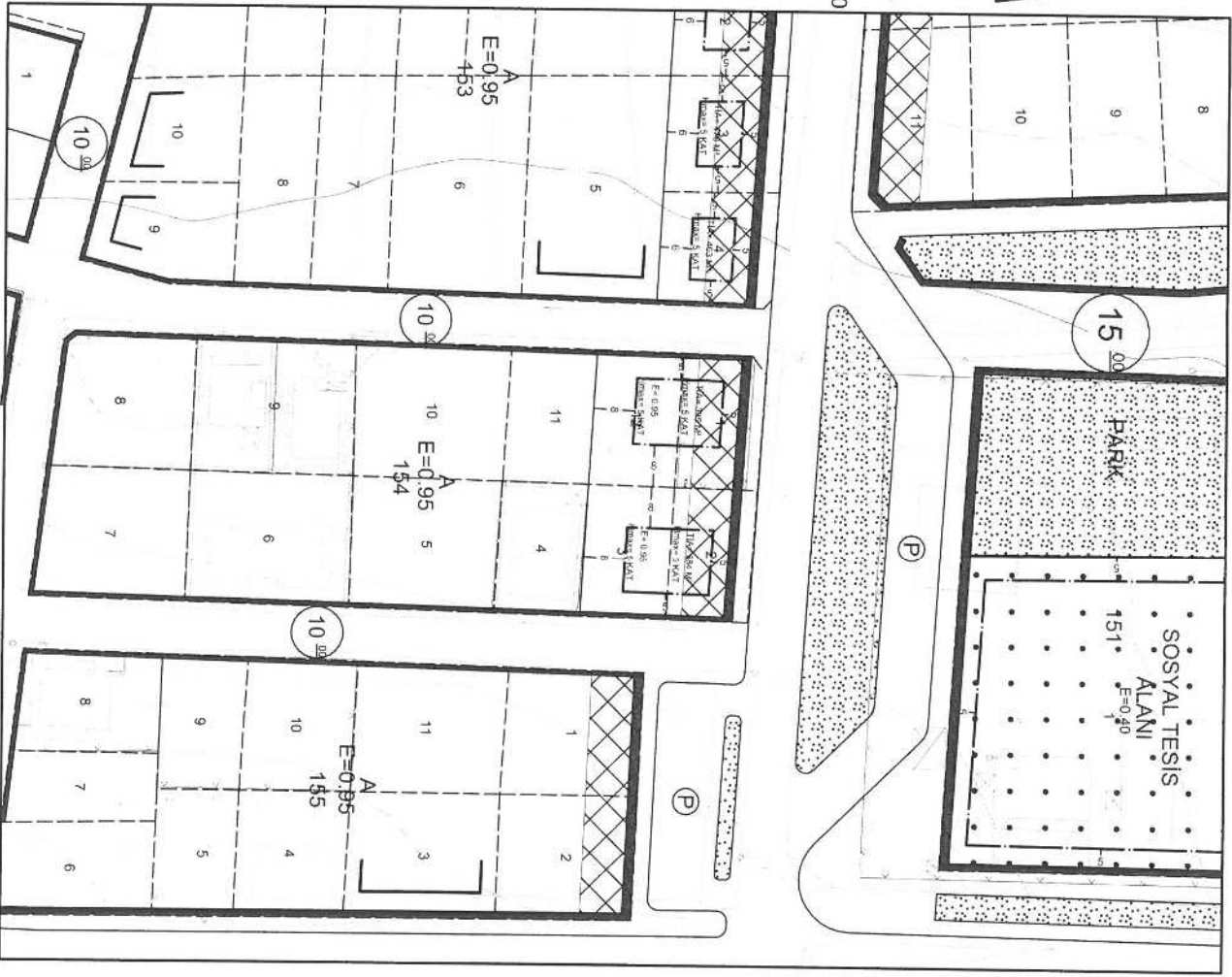
: O25A-05A-3A
: 154

PARSEL NO
ALANI

: 2 ve 3
: 827 m²

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

MEVCUT PLAN

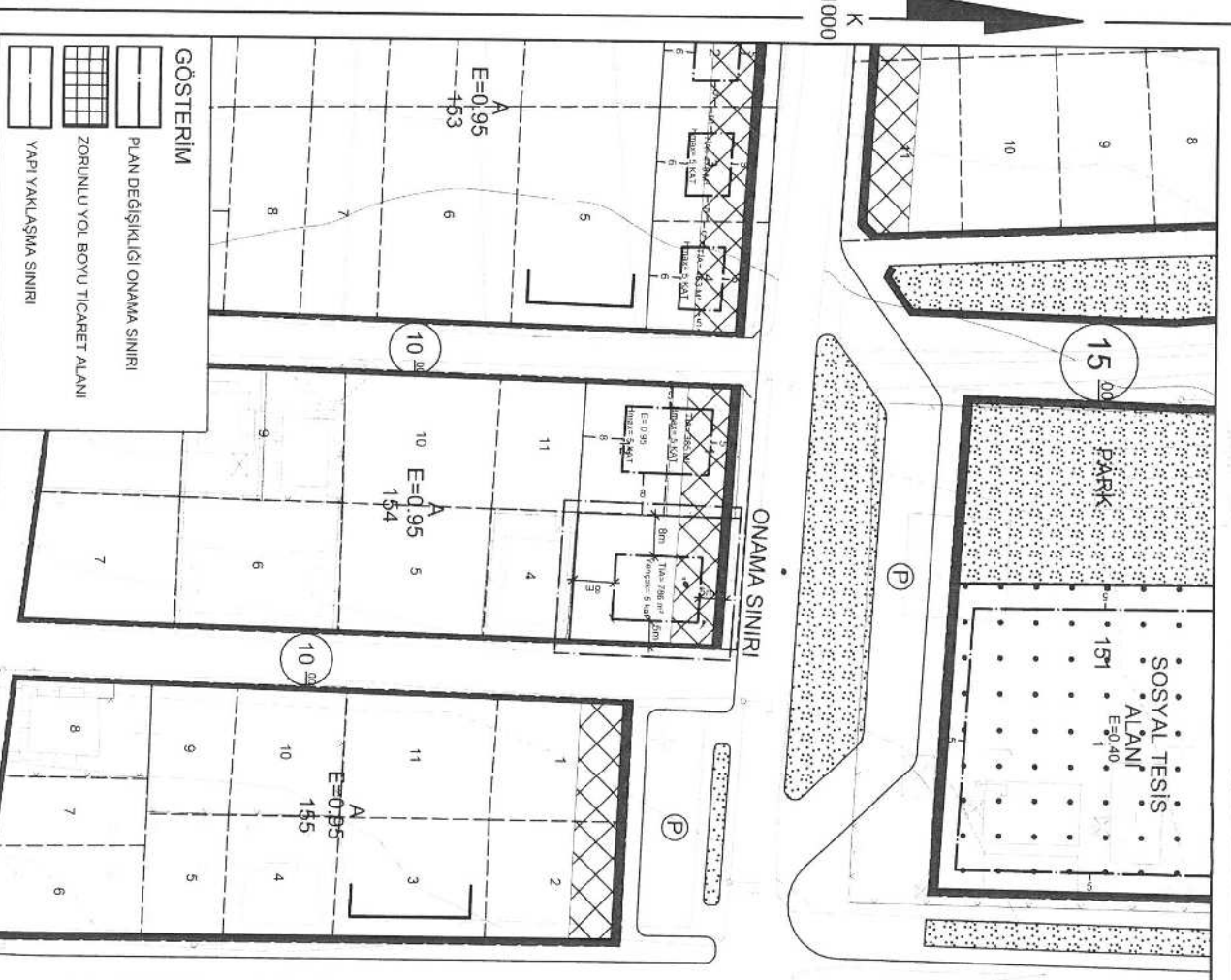


1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMASI

Plan değişikliği kapsamında söz konusu 154 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhid edilerek Zorunlu Yol Boyu Ticaret plan kararının devanliliğının sağlanması ve her iki parselin bir bütün halinde kullanılmasını amaçlanmaktadır.

ÖNERİ PLAN



ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
154 ADA 2 ve 3 NOLU PARSELLERDE HAZIRLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan değişikliğine konu 154 ada 2 ve 3 nolu parseller Antalya İli, Kepez İlçesi, Varsak/Karşıyaka Mahallesi sınırları içerisinde O25A-05A-3A paftasında yer almaktadır. Söz konusu parsel İsmet Paşa Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



Hava Fotoğrafi



Halihazır ve Kadastral Durum

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamında söz konusu 154 ada 2 ve 3 nolu parsellerin tevhid edilerek Zorunlu Yol Boyu Ticaret plan kararının devamlılığının sağlanması ve her iki parselin bir bütün halinde kullanılması amaçlanmaktadır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

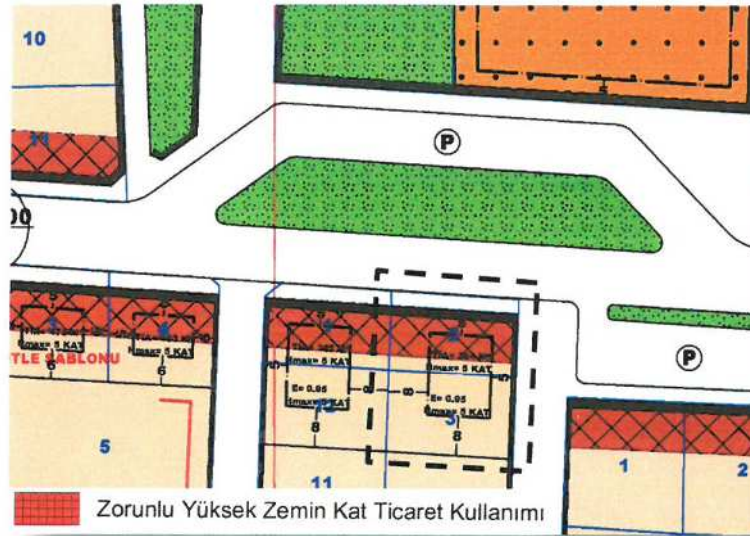
Söz konusu parseller halihazırda boş durumdadır. Parsellerin konumlu olduğu konut ve ticaret alanlarının yer aldığı gelişim bölgesi niteliğindedir. Bölgede kısmen yapılaşma bulunmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama konusu alan Varsak Spor Tesislerinin batısında, Süleyman Demirel Bulvarına yakın konumdadır. Söz konusu Varsak Karşıyaka Mahallesi gelişen bir bölge niteliğindedir. Özellikle Süleyman Demirel Bulvarı üzerinde son dönemlerde gelişen ticari potansiyel doğrultusunda ticari kullanımların arttığı görülmektedir. Bu ticari aks Varsak Bölgesinden kent merkezine devamlılığı olan alt merkez niteliği taşımaktadır.

Bölgede yaşanan bu gelişime paralel olarak Kepez Belediyesi Sınırları dahilindeki alanlarda; genişliği 20 metre ve üzeri yollara cepheli imar parsellerde Zorunlu Yüksek Zemin Kat Ticaret Kullanımı (ZT), genişliği 20 metreden az yollara cepheli imar parsellerinde ise İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımı belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Kepez

Belediye Meclisinin 01.07.2013 gün ve 173 sayılı kararı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 08.10.2013 tarih ve 592 sayılı kararı ile uygun bulunarak yürürlüğe girmiştir.



154 Ada 2 ve 3 Parselin Mevcut İmar Durumu

Genel plan revizyonu ile yapılan bu değişiklik kapsamında da Süleyman Demirel Bulvarı üzerindeki ticari gelişim bağlantılı ana ulaşım akslarında da oluşmasını ve alt merkez özelliği kazanmasını desteklemektedir. Özellikle plan değişikliğine konu bölgede yer alan kent ölçeğine hizmet veren sosyal donatı alanları (olimpik yüzme havuzu, spor tesisleri ve masal park) ve gelişen konut dokusu ile ticari faaliyetlerin artacağı bir bölge niteliği taşımaktadır.

Yürürlükteki 154 ada 2 nolu parselin yapılaşma koşulları "TİA=384 M², Hmax=5kat" olarak belirlenmiştir. Anılan 2 nolu parselin yola terki bulunmaktadır. Söz konusu parselin ~73 m² yola terkinin yapılması ile inşaat alanından kaybının oluşmaması için toplam tapu alanı (404 m²) yapı adası içerisindeki genel yapılaşma katsayısı ile (E=0.95) çarpılarak TİA (Toplam İnşaat Alanı=404x0.95) = 384m² olarak verilmiştir.

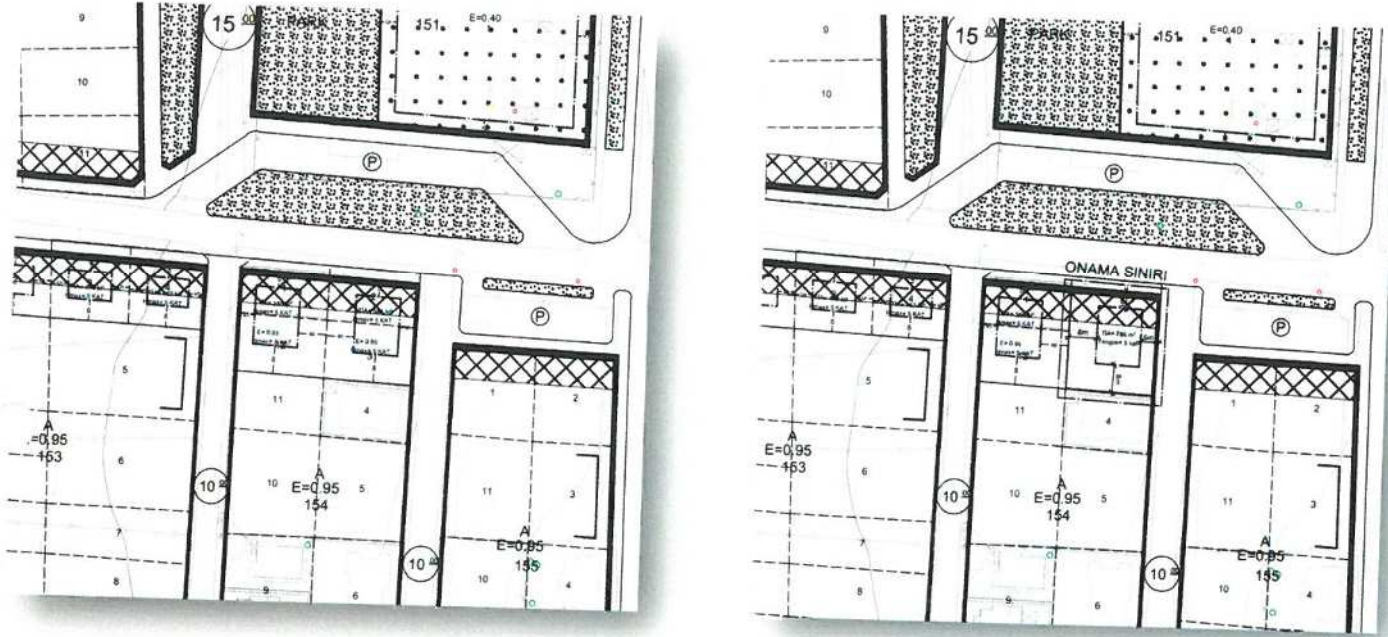
Diğer taraftan 3 nolu parselin ise "E=0.95, Hmax=5 kat" olarak belirlenmiştir. Bu parselin yola terki bulunmamaktadır. Tanımlanan yapılaşma koşullarına göre parsel üzerinde (423m²x 0.95=)402m² 'lik bir TİA (Toplam İnşaat Alanı) elde edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile; 2 ve 3 nolu parsellerin tevhidini elde edilecek yeni parselin yapılaşma koşulları ve inşaat alanı değişmeyecek şekilde düzenlenmektedir. Buna göre; 154 ada 2 nolu parselin TİA (404x0.95)=384m² ve 3 nolu parselin TİA (423m²x 0.95)= 402m² toplam alanları aşmayacak şekilde (384+402) TİA=786 m² olacak şekilde plana yansıtılmıştır. Bu plan değişikliğine göre Hmax=5 kat yükseklik plan kararı korunarak Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olacak şekilde Yençok=5 kat olarak düzenlenmiştir.

154 ada 2 ve 3 nolu parsel yürürlükteki imar planında belirlenen çekme mesafeleri dahilinde kütle nizam işlenmiştir. Plan değişikliği ile mevcut kütle şekli ve çekme mesafeleri (kuzey ve doğu cepheden 5m, batı ve güney cepheden 8m) korunmuştur.

Bu kapsamda; 154 ada 2 ve 3 nolu parsel toplam inşaat alanı ve yürürlükteki uygulama imar planında belirtilen çekme mesafeleri korunmak kaydı ile tevhid edilerek Konut Alanı (Zorunlu Yol Boyu Ticaret Alanı) plan kararı korunarak devamlılığı sağlanmıştır. Parsellerin tevhidini aşamasında 73 m² büyüklüğündeki yola terk işlemi de gerçekleştirilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği ile yürürlükteki Karşıyaka Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Kepez Belediyesi Yüksek Zemin Ticaret-İsteğe Bağlı Ticaret-İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Plan Değişikliği Plan Notları hükümleri geçerlidir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle oluşturulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ekte sunulmaktadır.


M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı
D.No:2B12913 Oda S.N:5948


Y. Alper GÖKÇAY
Şehir Plancısı
A Grubu İmar Planı
Yet.S.No:0816 D.No:1535

