



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:24.07.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.07.2018 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Mahallesi 404 parselin "Gelişme Konut Alanı, yol, Park Alanı ve Rekreasyon Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Mahallesi 404 parselin "Gelişme Konut Alanı, yol, Park Alanı ve Rekreasyon Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, adadaki yapılaşma düzeni bozulduğundan uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Kerim BAŞKAPTAN
İmar Kom. Başkanı

Esat GÖYÜK
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Cenk Halil BAYAZ
İmar Kom. Üyesi

Ahmet BÜYÜKAKÇA
İmar Kom. Üyesi

Sadullah BAYAR
İmar Kom. Üyesi

Abdurrahman YILMAZ
İmar Kom. Üyesi

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

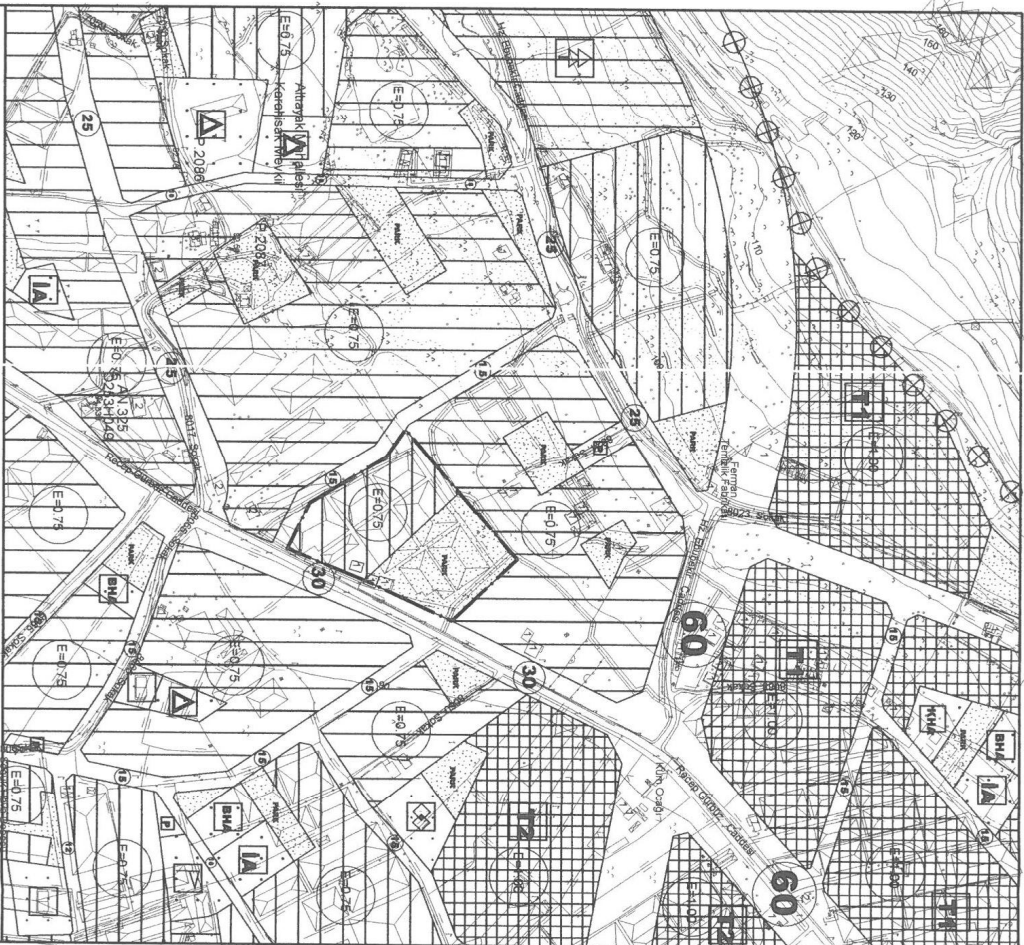
ANTALYA - BÜYÜKŞEHİR (KEPEZ) BELEDİYESİ

MAHALLE : VARSAK

ADA/PARSEL NO: 404 PARSEL

PAFTA NO: O25-a-05-b

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

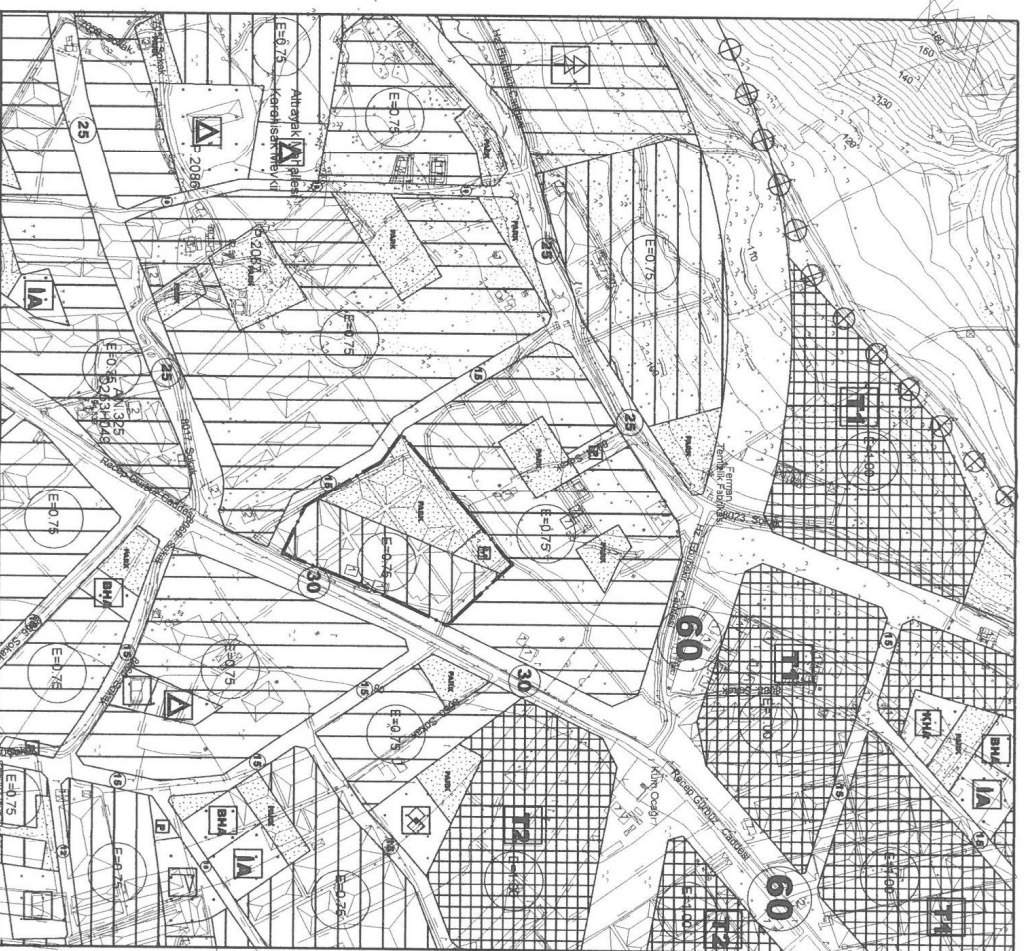
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK)

PARK

PARK VE YEŞİL ALAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



GELİŞME KONUT ALANI (ORTA YOĞUNLUK)

PARK

PARK VE YEŞİL ALAN

PARK

REKREASYON ALANI

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN

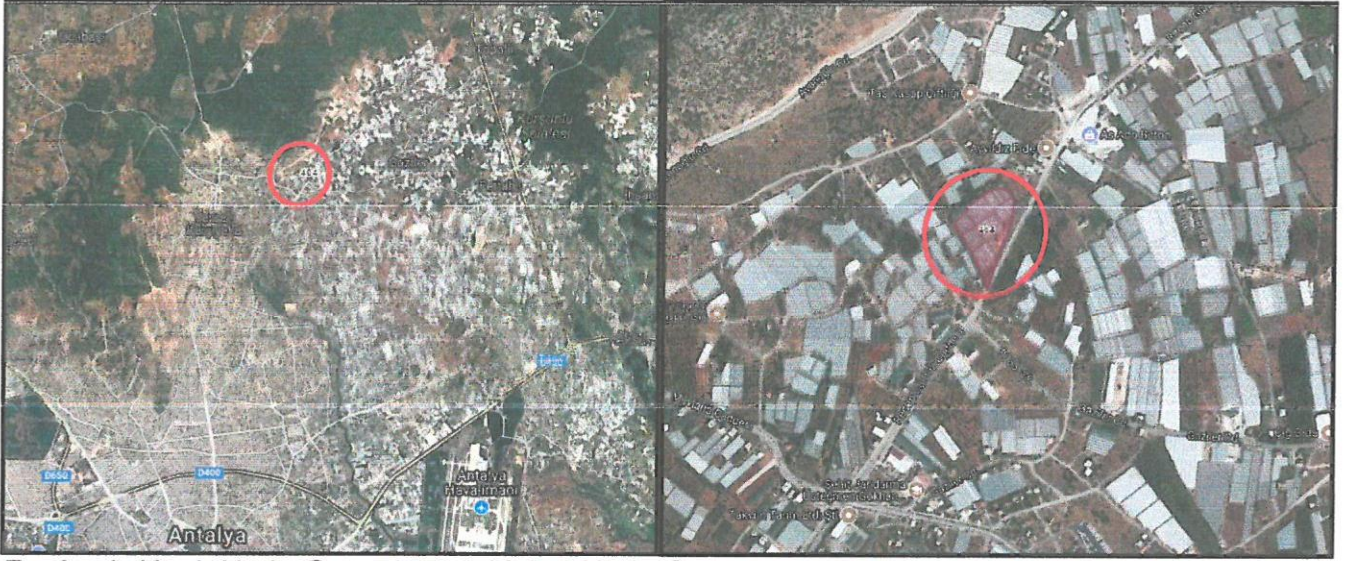
ÖLÇEK: 1/5000

ANTALYA – BÜYÜKŞEHİR (KEPEZ) BELEDİYESİ
VARSAK MAHALLESİ
404 Parsel

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Büyükşehir (Kepez) Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Mahallesinde , O25-a-05-b nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında yer alan , yaklaşık 2 ha büyüklüğündeki alanda 404 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uzak Uydu Görüntüsü – Yakın Uydu Görüntüsü

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇE

Varsak Mahallesinde yer alan plan değişikliğine konu 404 parsel , Antalya merkez yerleşiminin kuzeyinde gelişmekte olan, güçlü ulaşım akslarına sahip ve erişilebilirliği kolay bir bölgededir.

Planlama alanındaki mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 07.11.2016 tarih 1193 karar no ile onamıştır. Daha sonra Antalya Büyükşehir Belediyesindeki askı sürecinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 09.10.2017 tarih ve 903 karar no ile onanmıştır.

Onaylanan Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, Antalya ilinin gelişmekte olan, güçlü ulaşım kurgusunun sağlandığı imar planların bulunduğu ve bu ulaşım aksları boyunca gerek zemin katların gerek tamamen ticaret alanı olarak kullanılmasını ön gören kararlar mevcuttur.

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Varsak Bölgesi Altıayak, Menderes, Esentepe, Şelale, Zeytinlik ve Gaziler Mahallelerini kapsayan mevcut meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda Kuzeyde 60 m genişliğindeki taşıt yollarının kesiştiği büyük bir kavşak bulunmaktadır. Söz konusu 404 parsel bu kavşaktan ayrılarak kuzey-güney doğrultusunda uzanan 30 m genişliğindeki taşıt yoluna cephe durumdadır.

Plan değişikliğine konu 404 parselin bulunduğu alanda onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 404 parselin bulunduğu alanın Doğusunda 30 m genişliğinde, güneyinde 15 m genişliğinde taşıt yolları bulunmaktadır. Diğer cephelerden ise 10 m genişliğinde yaya yolları bulunmaktadır.

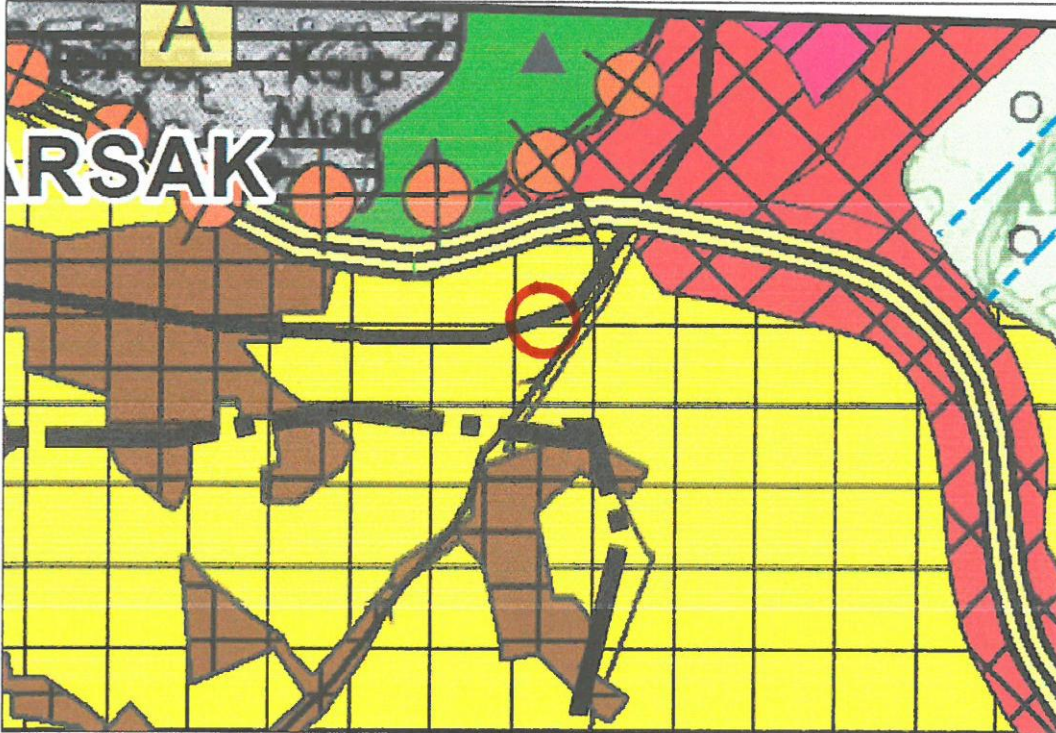
Planlama alanının çevresin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre parselasyon işlemleri yapılmış ve onaylanmıştır. Ancak 404 parselde herhangi bir parselasyon işlemi yapılmamıştır. Söz konusu parsel kadastro parseli olarak varlığını korumaktadır. Bölgede parselasyon işlemlerinin tamamlanarak imar planlarına göre yapılaşmalar başlamıştır.

İmar uygulaması da yapılmak istenen bu alanda mevcut plan ana kararlarını dikkate alarak Konut Alanı ve Açık ve Yeşil Alan arasında alan büyüklüklerinde prensipte bir değişiklik yapmadan bir düzenleme yapılmak istenmektedir. Yapılmak istenen düzenleme; plan ana kararlarını, donatı dengesini ve planın tasarımı etkileyecek bir düzenleme değildir. Diğer yandan parselasyonu yapılmamış olan bu alan üzerinde yapılacak değişiklik kamuda herhangi bir yük oluşturmamaktadır.

Bu plan değişikliği teklifi ; yukarıda bahsi geçen gerekçeler doğrultusunda Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi 404 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini kapsamaktadır.

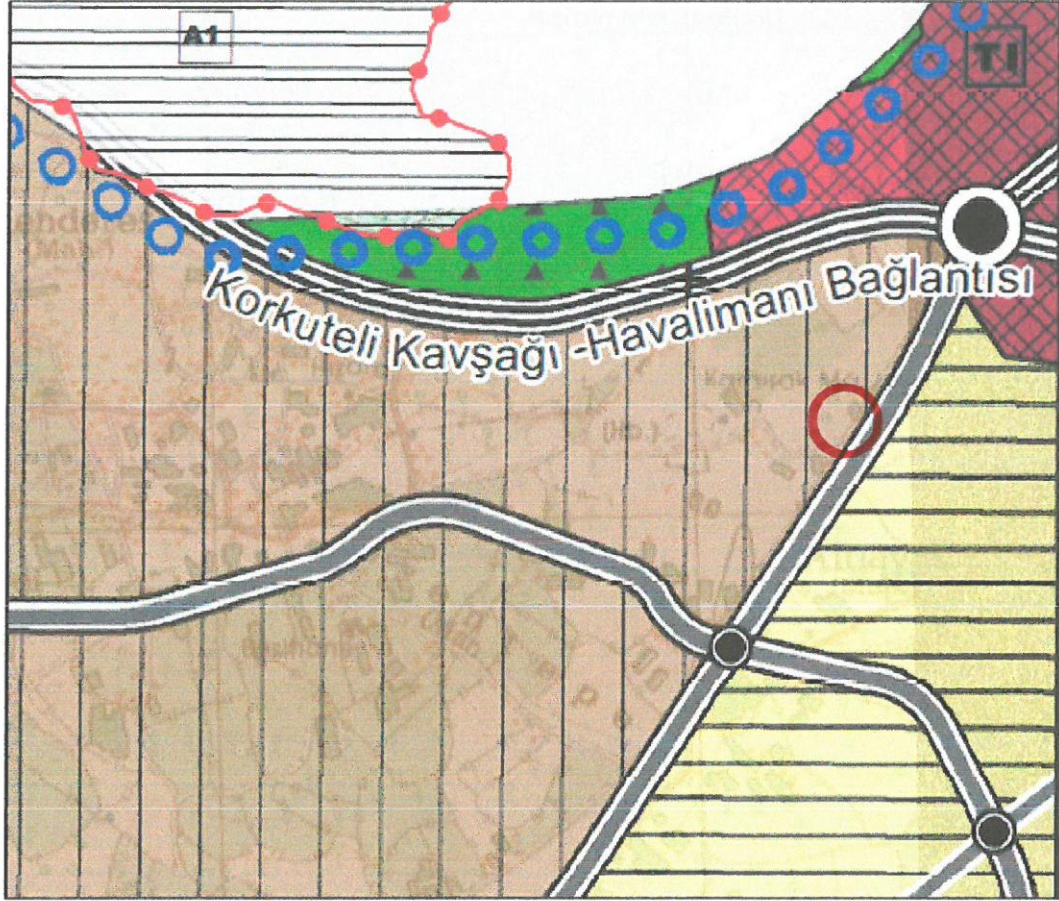
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlamaya konu parselin bulunduğu alanda, Antalya Büyükşehir Belediyesince 10.07.2017 tarih ve 593 karar numarası ile Antalya Büyükşehir belediyesi meclisince kabul edilen "Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde planlama alanı "Kentsel Gelişme Alanı" kullanımı içerisinde kalmaktadır.



Plan 1: Aksu, Döşemealtı, Kepez, Konyaaltı, Muratpaşa ve Serik İlçeleri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama alanında yine Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylı "Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" bulunmaktadır. Üst ölçekli bu Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisince 10.07.2017 tarih ve 594 karar numarası ile kabul edilmiştir. Kabul edilen 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planında planlama alanına isabet eden planlama kararı "Mevcut Seyrek Yoğunluklu" olarak belirlenmiştir.



Plan 2: Aksu, Döşemealtı, Kepez, Muratpaşa, Konyaaltı, Serik İlçeleri 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

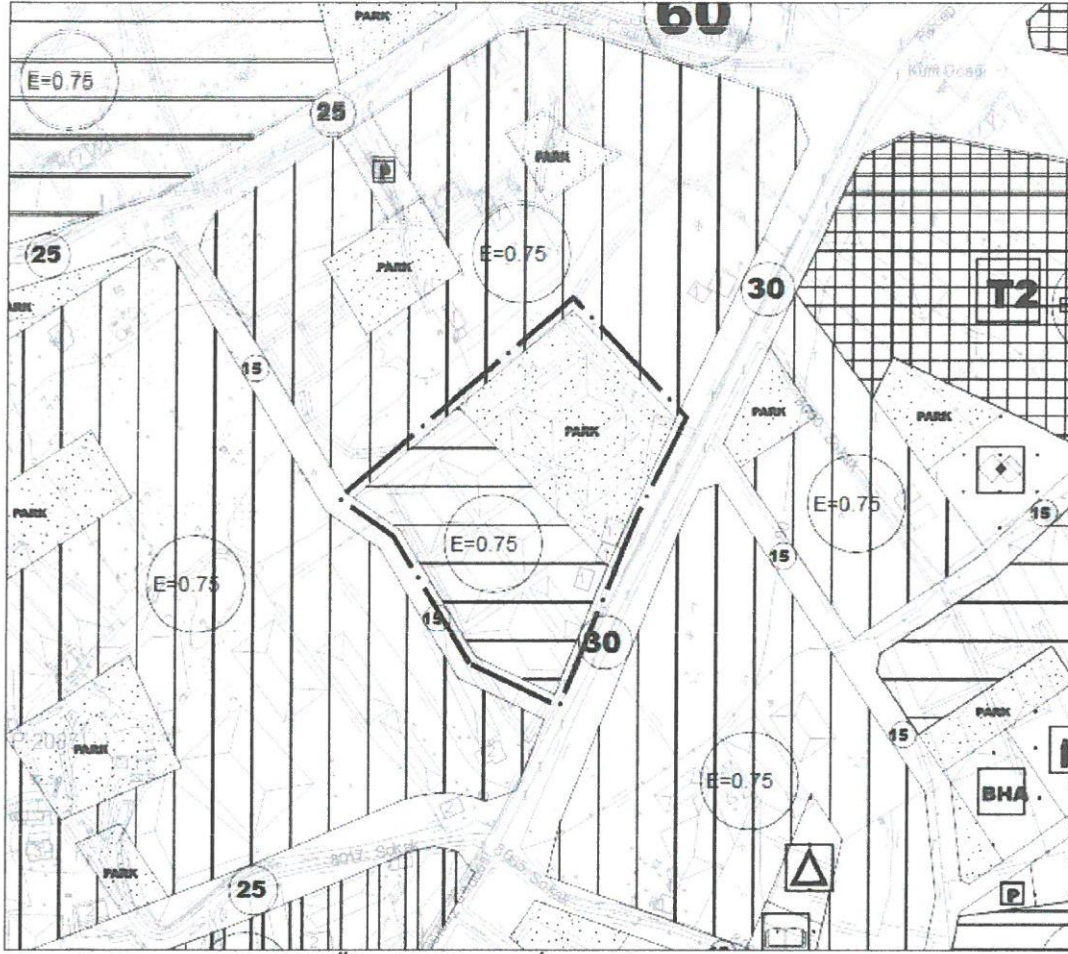
Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 07.11.2016 tarih 1193 karar no ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu bu planın Antalya Büyükşehir Belediyesindeki askı sürecinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 09.10.2017 tarih ve 903 karar no ile onanmıştır.

Mevcut 1/5000 Nazım İmar Planında 404 parselin bulunduğu alanda konut alanı kararı ve park alanı kararı bulunmaktadır. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da parselin bulunduğu alan konut alanı ve park alanı kararları bulunmaktadır. Ancak 404 parselin etrafının imar uygulaması çok eski tarihlerde yapılmış olmakla birlikte 404 parselin henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Büyükşehir (Kepez) Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Mahallesi, tapunun 404 nolu parselinde kayıtlı planlama konu alanda seralar ve yol boyunda yapılar bulunmaktadır. Parsel özel mülkiyete aittir.

Söz konusu 404 nolu parselin etrafında mevcut imar planına göre parselasyon işlemleri tamamlanmıştır. Bu nedenle çevresi imar uygulaması görmüş parsellerle çevrili olan 404 parsel kadastro parseli olarak kalmış olup , 18. madde imar uygulamasını da kendi içerisinde gerçekleştirecektir.



Plan 3: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli, Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 404 nolu parselde imar uygulaması henüz yapılmamıştır.

Mevcut imar planında 30 m genişliğindeki yola cephe alanda kısmen konut kısmen de park alanı bulunmakta olup , mevcut yapılar park alanı içerisinde kalmaktadır. Bölgede imar planına göre yapılaşma henüz tamamlanmadığından , mevcut yapıların da park alanında kalması nedeniyle önemli bir mağduriyet ortaya çıkmaktadır.

Bölgedeki yapılaşmanın mevcut plana göre gerçekleşmesinin uzun süreceği muhakkaktır. Bu nedenle mevcut yapıların kullanımlarını sürdürebilmeleri ve haklarının korunması amacıyla mülkiyet sahibini talebi üzerine park ve konut alanının konumunda bir düzenleme yapılması söz konusu olmuştur.

Hazırlanan değişiklik teklifi ile 30 m genişliğindeki trafik yoluna cephe Açık ve Yeşil Alan tanımlı alan , konut alanlarının ortasına , tüm yapı adalarının faydalanacağı şekilde ortaya konumlandırılmıştır.

Ayrıca bir diğer husus da 404 parselin etrafının tamamının 18. madde imar uygulaması tamamlandığından sadece 404 parselin imar uygulaması tabi olacaktır.

Ancak mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre parselin Düzenleme Ortaklık payı oranı bu parselde 18. madde uygulamasını olanaksız hale getirmektedir. Bu nedenle parselin imar uygulamasının gerçekleştirilerek kamuya ait olması gereken yol ve yeşil alan gibi kamusal alanların kamuya bedelsiz olarak kazandırılması amacı doğrultusunda teklif edilen değişiklikte parselin DOP ve KOP oranlarının da bu duruma göre düzenlenmesi gerekmektedir.

Teklif imar planına göre konut ve yeşil alan kullanımlarının şekli değiştirilmiş , konut alanı 30 m genişliğindeki yol boyunda konumlandırılırken , yeşil alan konut alanlarını ortasına alınarak tüm konut parsellerinin yeşil alana cephe olması sağlanmıştır.

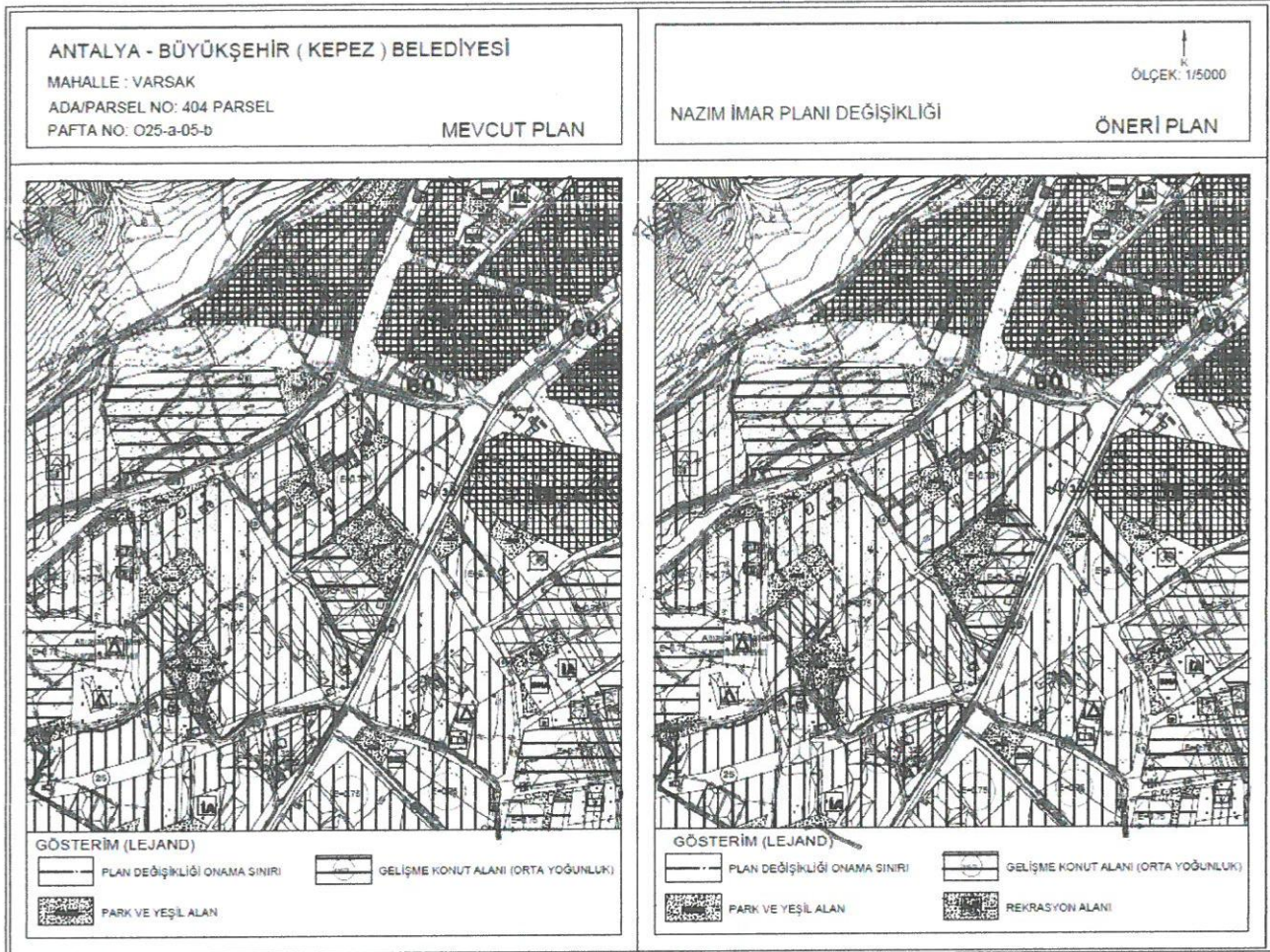
Bu çerçevede plan değişikliği alanındaki konut alanı 465 m² azalmış , mevcut imar planında park olarak tanımlı alanın ise , yapılacak imar uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı Oranının %40'ı geçmemesi gereği nedeniyle 635 m²'lik bir kısmı Rekreasyon alanı olarak düzenlenmek durumunda kalmıştır.

Bu amaç ve gerekçeler kapsamında planlama alanında Konut Alanı kısmen azaltılarak diğer alan kullanımı olan Açık ve Yeşil Alan kullanımlarında toplam büyüklük değiştirilmeden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

Sonuç olarak 404 parselin Antalya İli, Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 404 nolu parselde önerilen Nazım İmar Planı değişikliği ile "Gelişme Konut Alanları (Orta Yoğunluklu)" , "Park ve Yeşil Alan" kullanımları yeniden düzenlenmiş "Rekreasyon Alanı" kullanımı da ilave edilmiştir.

ALAN KULLANIMI TABLOSU		
KULLANIM	MEVCUT	ÖNERİ
KONUT ALANI	9.990 m ²	9.525 m ²
PARK ALANI	6.980 m ²	6.352 m ²
REKRASYON ALANI		635 m ²
YOL	2.663 m ²	3.121 m ²
TOPLAM	19.633 m²	19.633 m²

Tablo 1: Mevcut-Öneri Alan Kullanımları Tablosu (tasarlanan 1/1000 ölçekli UİPD göre)



Plan 4: Mevcut ve Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Bu plan kapsamında ; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.
Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.