



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:07.03.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.02.2018 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 163. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde 3039, 3040, 3041 adalar ile 2789, 2800, 2802, 2804 parseller çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2018 tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun bulunan, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde 3039, 3040, 3041 adalar ile 2789, 2800, 2802, 2804 parseller çevresinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama 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

Toplantıya Katılmadı.

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

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

	Meclis I.Başkan V. : Ali FİDAN Divan Katibi : Hasan DEMİR Divan Katibi : Durmuş DEMİR	Karar Tarihi 01/02/2018
		Karar No 83

Özü; Zeytinlik Mahalleleri sınırları içerisinde İmar Planı Revizyonuna **oy birliği** ile karar verildiği hk.

Kepez Belediye Meclisinin **01/02/2018** tarihi **Perşembe** günü saat **15.30'ta** yaptığı **2018** yılı **ŞUBAT** ayı olağan toplantısı I.birleşim II. oturumunda alınan karardır.

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 01.02.2018 tarihli toplantısında görüşülerek, İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde 2789, 2800, 2802 ve 2804 nolu kadaströ parsellerinin bulunduğu alanın düzenlenmesi ve 3039, 3040, 3041 nolu imar adalarına Varsak Bölgesi plan notları kapsamında kullanılan "B" ibaresi eklenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu konusu komisyonumuzca incelenmiş, plan revizyonunun uygun bulunduğu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. fıkrası gereğince, 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile eş güdümlü olarak Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, İsmail ULUSOY, Ahmet SABİR, Musa BATU, Elif Derya CANBULUT uygun imzalı olup, İmar Komisyonu raporu okunmuş sayılması kaydıyla;

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

K A R A R :

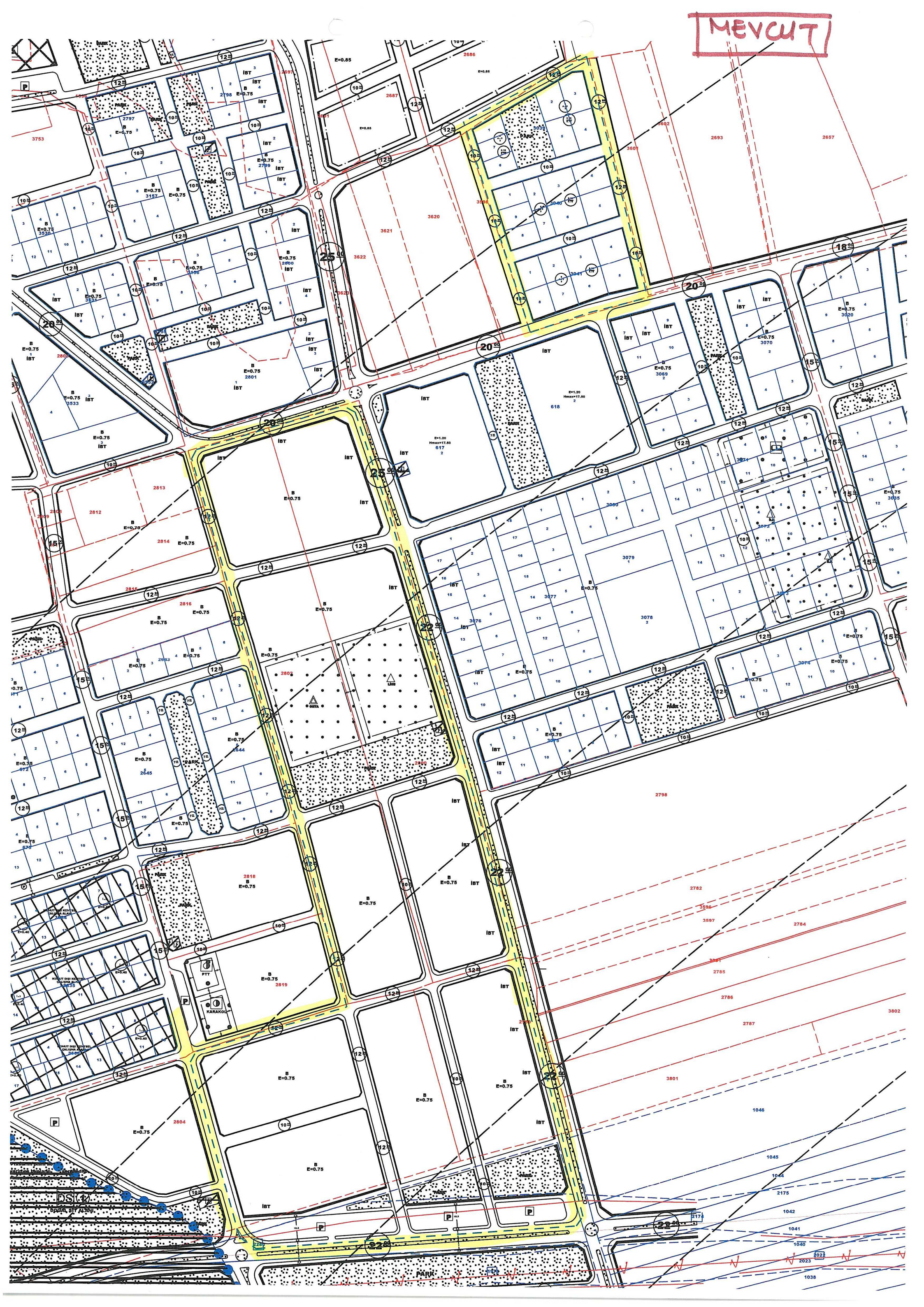
5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki **“İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindendir.”** hükmüne istinaden; Antalya İli, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi sınırları içerisinde 2789, 2800, 2802 ve 2804 nolu kadaströ parsellerinin bulunduğu alanın düzenlenmesi ve 3039, 3040, 3041 nolu imar adalarına Varsak Bölgesi plan notları kapsamında kullanılan "B" ibaresi eklenmesine ilişkin hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun **kabulüne**, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. maddesinin 2. fıkrası gereğince, 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu ile eş güdümlü olarak Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülerek karara bağlanmasına ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi (AK Parti, MHP, CHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul).

Ali FİDAN
Meclis I. Başkan V.

Hasan DEMİR
Divan Kâtibi

Durmuş DEMİR
Divan Kâtibi

MEVCUT



ÖNERİ ①

2686

E=0.85

12⁰⁰

12⁰⁰

3602

3601

12⁰⁰

E=0.75

E=0.75

3039

PARK

10⁰⁰

10⁰⁰

12⁰⁰

3598

E=0.75

3040

10⁰⁰

10⁰⁰

10⁰⁰

E=0.75

3041

İBT

5

İBT

6

İBT

7

İBT

8

20⁰⁰

İBT

İBT

7

İBT

8

İBT

9

1



Plan revizyonuna konu alan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Zeytinlik Mahallesi, O25-B-01-D-4-A/4-D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer alan alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Fotoğrafi (2013)



Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uyg. İmar Planı

Plan revizyonuna konu alanın planları daha önce onaylanarak yürürlüğe girmişti. 2789, 2800, 2802 ve 2804 nolu kadastral parsellerinin bulunduğu alanda uygulama yapılmak istenmiştir ancak zayıf oranı yasal sınır olan %40'dan fazla olduğu için yapılamamaktadır. 3039, 3040 ve 3041 adaların bulunduğu alan ise 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam, 3 katlı, TAKS/KAKS= 0.25/0.75 olarak planlı alanlar olup Varsak Bölgesi genelinde bugüne kadar iki etap olarak yapılan revizyonlara dahil edilmemiştir.

Onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak bölgedeki problemleri çözmek amacıyla bir plan revizyonu önerisi hazırlanmıştır.



Resim 3: Mevcut 1/5000 Öl. Nz. İ. Pl. Resim 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan revizyonu önerisine göre 2800 ve 2802 kadastro parsellerini ikiye bölen donatı alanlarının parsel sınırlarına çekilerek uygulama sonrasında oluşacak mülkiyet dokusunun da bütünlüğünü sağlamak amacıyla ortaokul ve lise alanı planlama alanının ortasından geçen 12 metrelik imar yolunun güneyine yüzölçümleri değiştirilmeden kaydırılmış ve park alanı ortaokul alanının güneyinde yeniden konumlandırılmıştır. Böylece uygulama sonrasında oluşacak mülkiyet dokusunun da bütünlüğünü sağlanacaktır. 2789 ve 2804 nolu parsellerin bulunduğu alan yeniden düzenlenerek planlama alanın güney batısında iki imar adasının ortasından geçen 10

metrelik imar yolu kaldırılarak adalar bütünleştirilmiştir. Bu işlemler yapılırken kadastro sınırları da dikkate alınarak park ve otopark alanları yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenlemeler sonrasında bölgedeki zayıf oranını %40'a çekilmiştir.

Ayrıca 3039, 3040 ve 3041 nolu imar adaları da daha önce bölge genelinde uygulanan "B" "0.75" uygulaması kapsamına dahil edilerek plan notları düzenlenmiştir. Bölgede 20 metre ile 30 metre arasında profile sahip imar yollarına cephe olan adalarda "İBT" kullanım hakkı getirilmiştir (Bkz: Resim 4).

Plan revizyonu öncesi ve sonrasına ait fonksiyonların alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir (Bkz: Tablo 1).

FONKSİYON ADI	MEVCUT PLAN (M²)	ÖNERİ PLAN (M²)
LİSE ALANI	7000	7000
ORTAOKUL ALANI	6930	6930
KONUT ALANI	102302	106708
İSTEĞE BAĞLI TİCARET	12120	15361
PARK ALANI	12059	12279
TRAFO YERİ	144	144
İMAR YOLLARI	26509	18642
TOPLAM ALAN	167064	167064

Tablo 1: Fonksiyonların Alan Dağılımı Tablosu

PLAN NOTLARI:

1- KONUT ALANLARI: PLAN ONAMA SINIRLARI DAHİLİNDE "B" İLE İŞARETLENMİŞ OLAN KONUT ALANLARINDA, AŞAĞIDAKİ YAPILAŞMA HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

BUNA GÖRE;

A- EMSAL DEĞERİ E=0.75 OLACAKTIR.

B- TABAN ALANI KAT SAYISI MAX. 0.40'DIR.

C- KAT ADEDİ MAX. 5 OLACAKTIR. ANCAK;

C.1- 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) MESKUN KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

C.2- 5 KAT YAPILMASI DURUMUNDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAK VE AŞAĞIDAKİ YOĞUNLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNA UYULACAKTIR.

D- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALARDAKİ PARSELLERDE, ADA BAZINDA TEVHİD İŞLEMİ YAPILMASI HALİNDE VEYA EN AZ 2000.00 M² PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI DURUMUNDA MAX. 7 KAT YAPILAŞMA İZNİ VERİLİR. BU DURUMDA, PARSELLERDE GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ VE YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU UYGULANIR.

E- İMAR PLANI İLE OLUŞMUŞ MEVCUT ADALAR BÜTÜNÜNDE; 5000-10000 M² YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE EMSAL İNŞAAT ALANI % 5 ORANINDA, 10000 M²'DEN BÜYÜK YÜZÖLÇÜME SAHİP İMAR PARSELLERİNDE İSE EMSAL İNŞAAT ALANI % 10 ORANINDA ARTIRILIR.

F- GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ UYGULANACAK PARSELLER İÇİN YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU AŞAĞIDAKİ GİBİDİR:

KAT ADEDİ	HMAKS	ÖN BAHÇE	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE	YAN BAHÇE	MİN ARKA BAHÇE(*)	MİN. BİNA CEPHESİ	MİN. BİNA DERİNLİĞİ	MİN. YAN BAHÇELER TOPLAMI VEYA BLOKLAR ARASI MESAFE (NORMAL KAT KONTURLARINDAN)
1	3.50	İMAR PLANINDA MİN. ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDI İLE YOL AKSINDAN BİNA CEPHE HATTI ARASI H/2 MESAFESİ KADAR BIRAKILIR	6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
2	6.50		6.00	3.00	6.00	6.00	6.00	-
3	9.50		7.00	3.50	7.00	6.00	6.00	-
4	12.50		8.00	4.00	8.00	6.00	6.00	-
5	15.50		10.00	5.00	10.00	7.00	7.00	-
6	18.50		12.00	6.00	12.00	7.00	7.00	-
7	21.50		14.00	7.00	14.00	8.00	8.00	11.00

2- İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

2.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARIÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

2.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

2.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARCİ ALINACAKTIR.

3. PARK, ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI:

3.2. PARKLAR: İMAR PLANI İLE BELİRLENMEK VE MEVCUT AĞAÇ DOKUSU DİKKATE ALINARAK TABİİ ZEMİN VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA VE BİTKİLENDİRME İÇİN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜ OLMASI VE STANDARTLARI SAĞLAMASI KAYDIYLA OTOYOL VE HAVUZ İLE AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, UMUMİ HELA, 1 KATI, H=4,50 M.Yİ VE TABAN ALANI KAT SAYISI TOPLAMDA 0,03'Ü GEÇMEMEK, SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA; AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, TAKSİ DURAĞI, TRAFO GİBİ TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ, KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARININ KARŞILANDIĞI ALANLARDIR.

4. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI: OKUL ÖNCESİ, İLK, ORTA VE YÜKSEK ÖĞRETİM FONKSİYONLARINDA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA VEYA GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN İMAR PLANINDA AYRILAN ALANLARDIR. ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YAPILACAK ALANLAR İÇİN MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ TAŞRA

TEŞKİLATININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINIR. YAPILAŞMA DURUMLARI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARINI İHLAL ETMEMEK ŞARTIYLA TEKNİK PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5. DİĞER HÜKÜMLER:

5.1. PLAN KAPSAMINDA; MECLİS KARARLARI İLE EKLENEN PLAN NOTLARI DIŞINDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.