



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:18.01.2018

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2017 tarihli toplantısında gündemin 30. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve yollara ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı ve yollara ilişkin hazırlanan 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

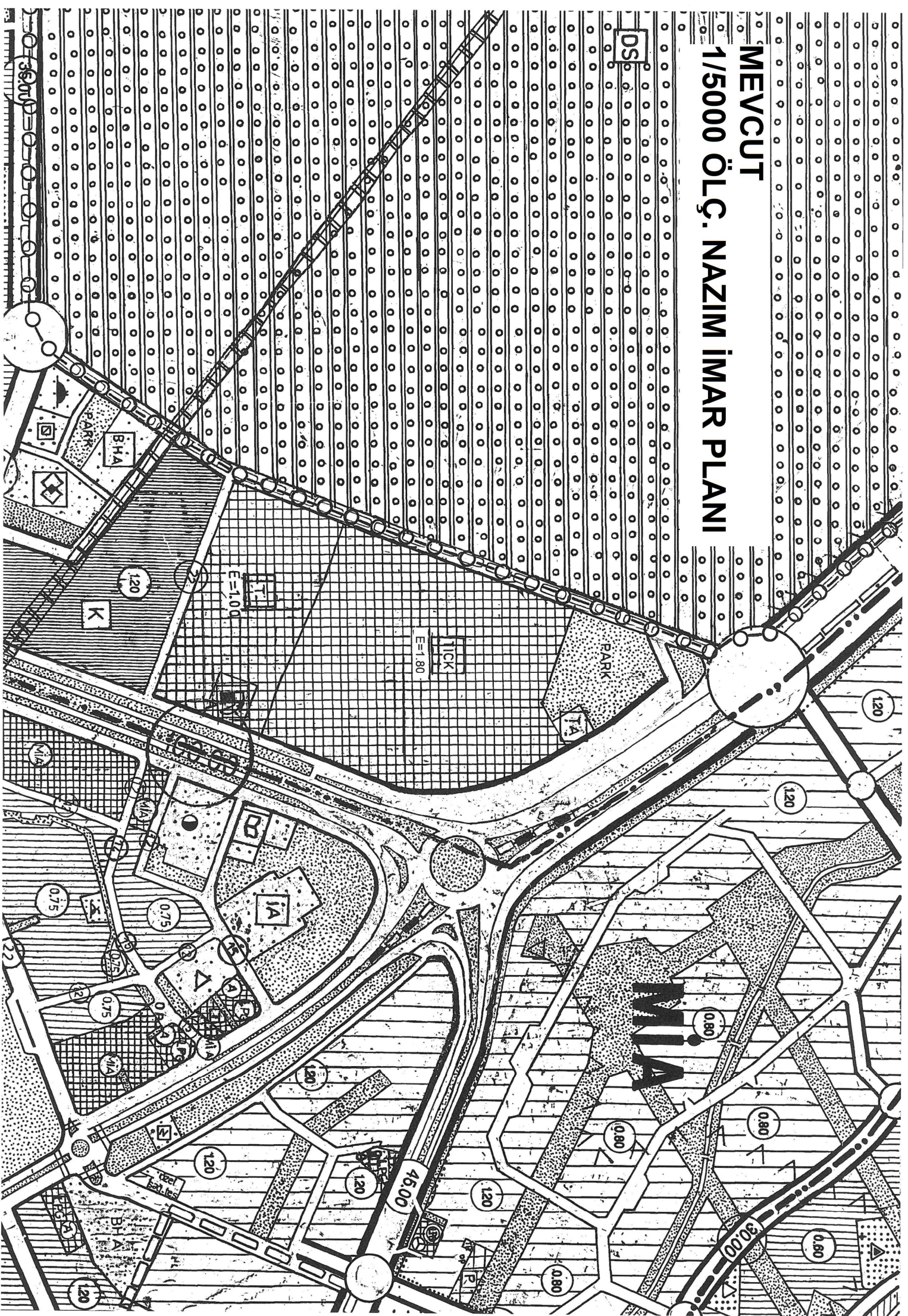
Oytun Eylem DOĞMUŞ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Büyükşehir mülkiyetindeki taşınmazın
kentin donatı alanı ihtiyaçlarını
karşılacak şekilde düzenlemesi
gerekirken konut ve ticaret kullanımlarına
yer verilmesi uygun değildir.
Gerekeniyle

MEVCUT 1/5000 ÖLÇ. NAZIM İMAR PLANI



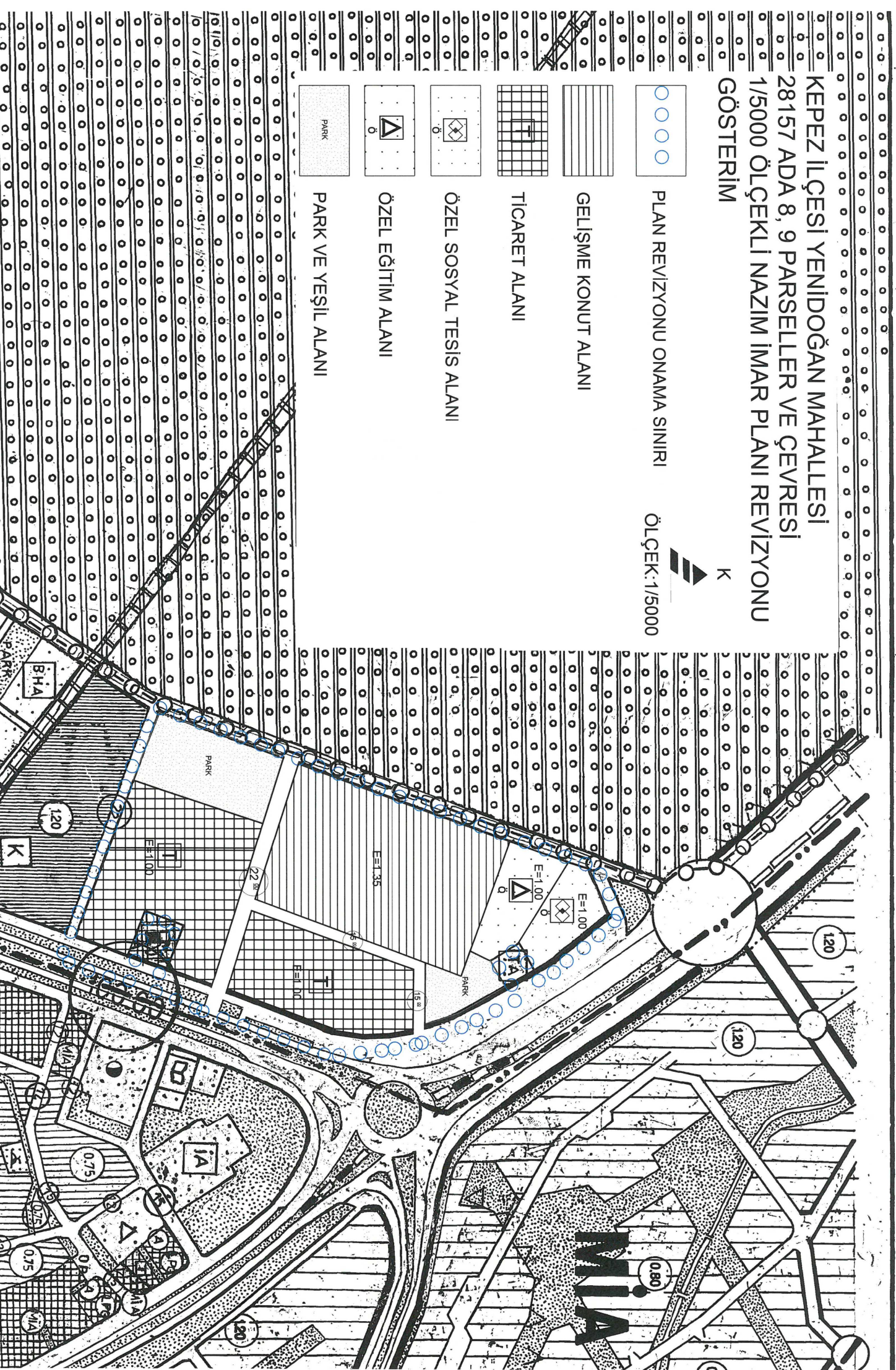
KEPEZ İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
GÖSTERİM

K

PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI

ÖLÇEK: 1/5000

	PLAN REVİZYONU ONAMA SINIRI
	GELİŞME KONUT ALANI
	TİCARET ALANI
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
	ÖZEL EĞİTİM ALANI
	PARK VE YEŞİL ALANI



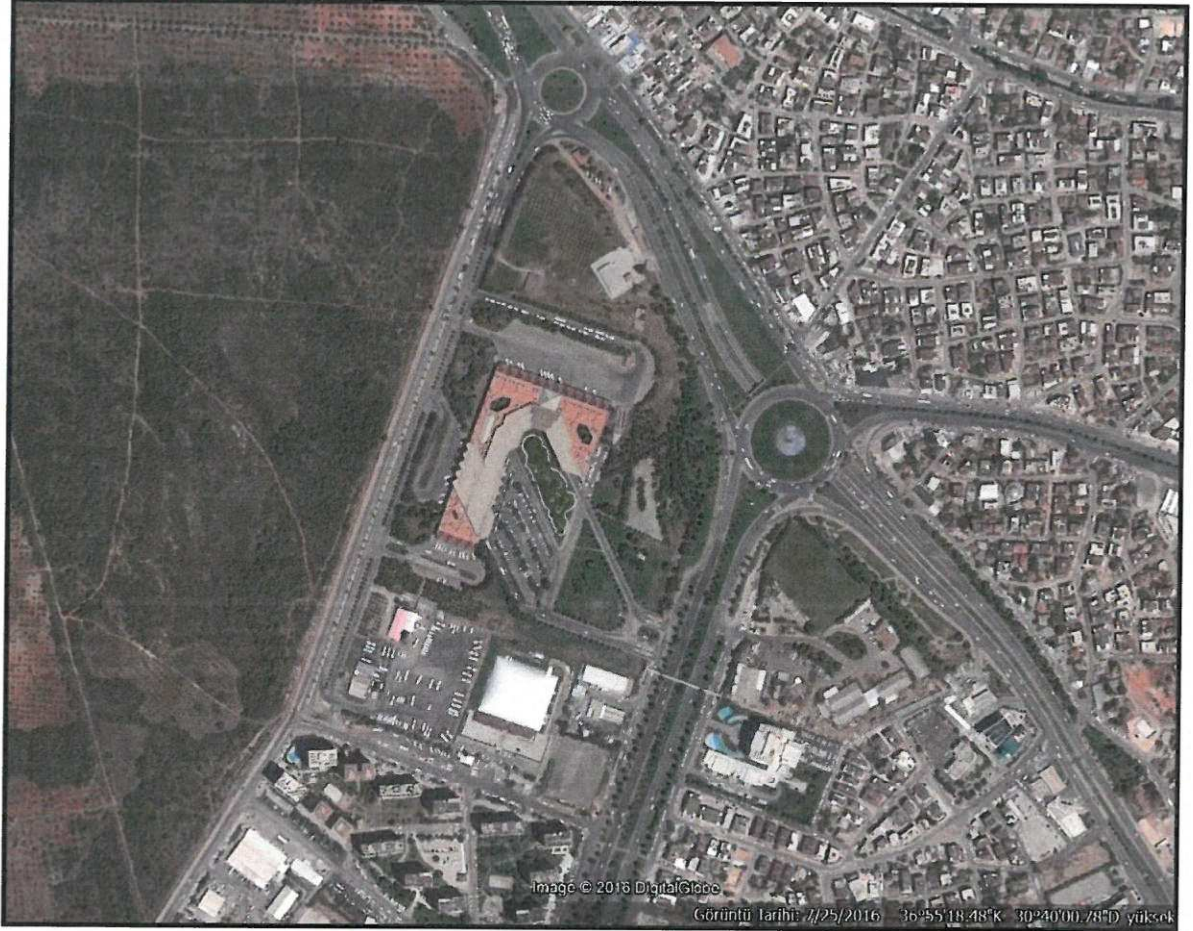
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama alanı Antalya İli, Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresini kapsamaktadır. (Şekil.1)

Planlama alanı 21J nolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftası içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kepez İlçesi sınırları içerisinde mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 1 parsel mevcut imar planlarında “Şehirler Arası Otobüs Terminali” olarak planlı olup taşınmaz üzerinde Antalya Şehirlerarası Otobüs Terminali bulunmakta ve buna bağlantılı olarak diğer Belediye hizmetlerinde de kullanılmaktadır. Ancak kent içerisinde kalan terminal alanının özellikle kent içi trafik yoğunluğunu arttırması ve şehirlerarası trafik yoğunluğunun çevre yollarına yönlendirilmek amacıyla terminal alanının taşınması gündeme gelmiştir.

Bu kapsamda, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 04.10.2016 tarih ve 5173 sayılı yazısı ile Döşemealtı İlçesi Yeşilbayır Mahallesi Mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait 9424 ada 1 parsel nolu taşınmazın imar planlarında "Otogar" alanı olarak planlı olduğu belirtilerek, mevcut şehirlerarası terminalin bulunduğu, mülkiyeti Büyükşehir Belediyesine ait Kepez İlçesi Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 1 parsel nolu taşınmazın gelir getirmesi ve ekonomiye kazandırılması bakımından yeniden planlanması talep edilmiştir.

Bu doğrultuda, 28157 ada 1 parselde bulunan "Terminal" alanı yeniden düzenlenerek, Emsal=1.00 "Ticaret-Konut Alanı" ve "Ticaret Alanı" alanları olarak yeniden planlanmış ve yeni oluşturulan konut alanlarının ihtiyacına yönelik "Park Alanı" ayrılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2017 tarihli 1161 ve 1162 sayılı kararları ile onaylanmıştır. Bahse konu planlara yapılan itirazların değerlendirilmesi aşamasında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği ise Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.01.2017 tarih ve 22 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Daha sonra, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2017 tarih ve E.1386 sayılı yazısı ile imar uygulaması sonrasında oluşan Ticaret-Konut Alanı kullanımında bulunan 28157 ada 8 parsel ile ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Yönetmeliğinin yürürlüğünün sona erecek olması nedeniyle inşaat alanında kayıplar olacağı bu nedenle kamu zararı olmaması nedeniyle imar planında emsal artışı yapılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda Ticaret- Konut Alanı olarak planlı bulunan 28157 ada 8 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2017 tarihli 359 ve 360 sayılı meclis kararları ile onaylanmıştır.

Ayrıca söz konusu bölgeden geçecek olan Hafif Raylı Sistem Hattına ilişkin olarak 28157 ada (eski 1 parsel) 8, 9 parsellerdeki Ticaret-Konut Alanı (TİCK), Ticaret Alanı ve park alanına ilişkin plan notlarının son dördünün kaldırılarak "planlama alanı içerisinde zemin alt kotundan geçecek olan raylı sistem hattının geçtiği alanlarda zemin kotunda yapılacak peyzaj düzenlemelerine ilişkin Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez" plan notunun eklenmesi, raylı sistem hattının ve yaya alt geçidinin plana işlenerek çekme mesafelerinin düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmış ve Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.05.2017 tarih ve 472 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Son olarak, Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih ve E.4998 sayılı yazısı ile mülkiyeti Belediyemize ait Kepez İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 28157 ada 8 parsel nolu taşınmazın Belediye Encümeni'nin 05.06.2017 tarih ve 888 sayılı kararı ile yapılan ihalesinde katılımın olmadığı, bu nedenle taşınmazın yeniden ihaleye çıkarılması için fonksiyonel olarak planlanması talep edilmiştir.

Ayrıca, bu kapsamda bahse konu taşınmazları etkileyen "Antalya 3. Aşama Raylı Sistem Hattı" güzergâhının, plan değişikliğini minimum etkileyecek şekilde yeniden düzenlenmesi amacıyla Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş, 17.01.2018 tarih ve E.37 sayılı cevabi yazı ile bölgede yapılacak olan Batıgar Durağı'nın imar parselinden tamamen çıkarılması ile ilgili çalışılan alternatif güzergâh gönderilmiştir.

Bu doğrultuda, eski 28157 ada 1 parselden oluşturulmuş olan 28157 ada 8, 9 parseller ve park alanı ile çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanına ilişkin kadastral durum aşağıdaki haritada verilmiştir. Bahse konu 28157 ada 8 ve 9 parseller, Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olup hâlihazırda 8 nolu parsel içerisinde terminal alanı bulunmakta, 9 nolu parsel ise çeşitli Belediye hizmetlerinde kullanılmaktadır. (Resim 2)

Resim 2: Kadastral Durum



4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamayı yönlendiren en önemli faktörler;

- Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Şube Müdürlüğü'nün 15.12.2017 tarih ve E.4998 sayılı yazısı.

- Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2018 tarih ve E.37 sayılı yazısı.

- Mülkiyet durumu.

- Hâlihazır kullanımlar.

- 1/5000 ölçekli Nazım imar planı.

- 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile;

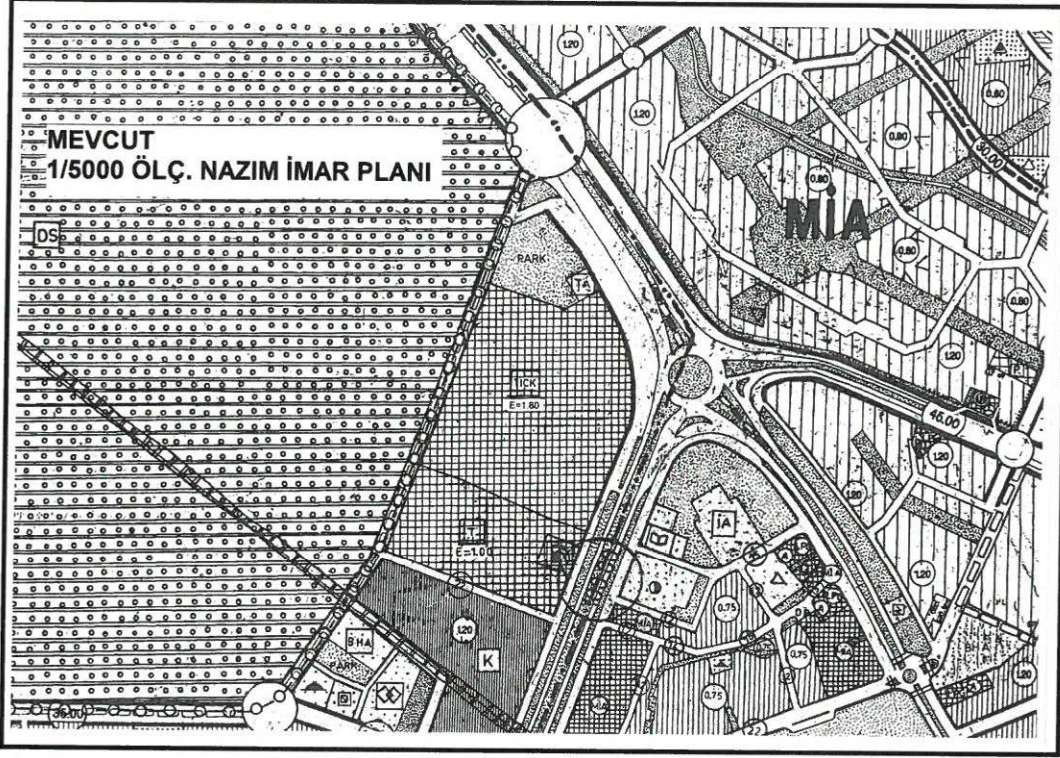
Mevcut imar planında yer alan "Ticaret-Konut Alanı", "Ticaret Alanı" ve "Park Alanı" yeniden düzenlenmiş, 76.291 m² "Gelişme Konut Alanı", 80.453 m² "Ticaret Alanı", 15.009 m² "Özel Eğitim Alanı", 10.656 m² "Özel Sosyal Tesis Alanı" ve 30.033 m² "Park Alanı" oluşturulmuştur.

Plan revizyonu ile Gelişme Konut Alanında Emsal=1,35, diğer alanlarda ise Emsal=1.00 olarak belirlenmiştir.

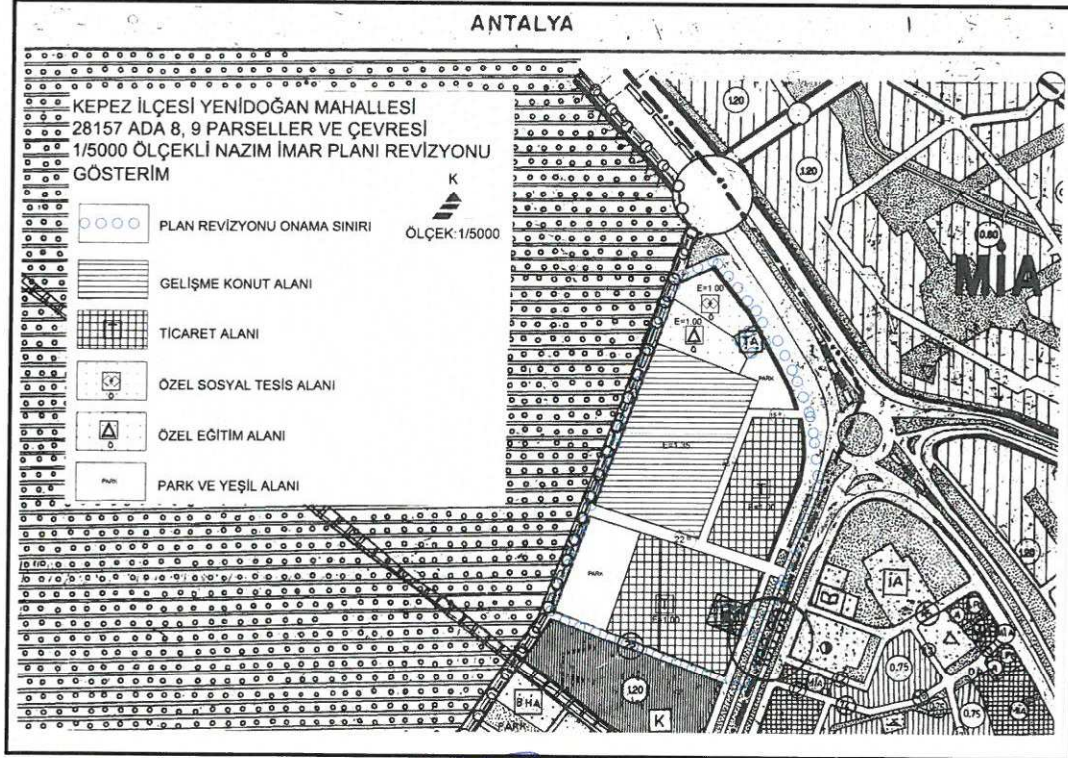
Konut alanı inşaat alanı 76.291 m² x 1.35= 102.992 m²'dir. Ortalama kişi başı yaşam alanı 35 m² olarak alındığında, planlama alanında yaklaşık 2942 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Plan revizyonu ile oluşan nüfusun ihtiyacı olan park alanı (2942 x 10) 29.420 m² olup imar planı revizyonu ile da 30.033 m² park alanı oluşturulmuş, kişi başına düşen park ihtiyacını karşılamaktadır. Ayrıca alanda yaşayacak olan nüfusun ve yakın çevresinin (eğitim, yurt, bakımevi, toplum merkezi vb.) eğitim ve sosyal tüm ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak “Özel Eğitim Alanı” ve “Özel Sosyal Tesis Alanı” oluşturulmuştur.

Şekil 4. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 5. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



Serdar PALLAVUS
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Oda sic.No: 4010

Berrin YUMAZHAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 1630
Kame Grubu A