



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 31. 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, Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanları, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Trafo Alanları ile yollar ve raylı sistem hattına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 28157 ada 8, 9 parseller ve çevresinin yeniden düzenlenerek, Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanları, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Trafo Alanları ile yollar ve raylı sistem hattına ilişkin 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

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 düzenlenmesi
gerekirken konut ve ticaret kullanımlarına
yer verilmesi uygun değildir.
Bu nedenle

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	TİCARET-KONUT ALANI
	TİCARET ALANI
	TEKNİK ALTYAPI ALANI (RMSA)
	TRAFİKO ALANI
	PARK ALANI
	RAYLI SİSTEM HATTI

PLAN NOTLARI:

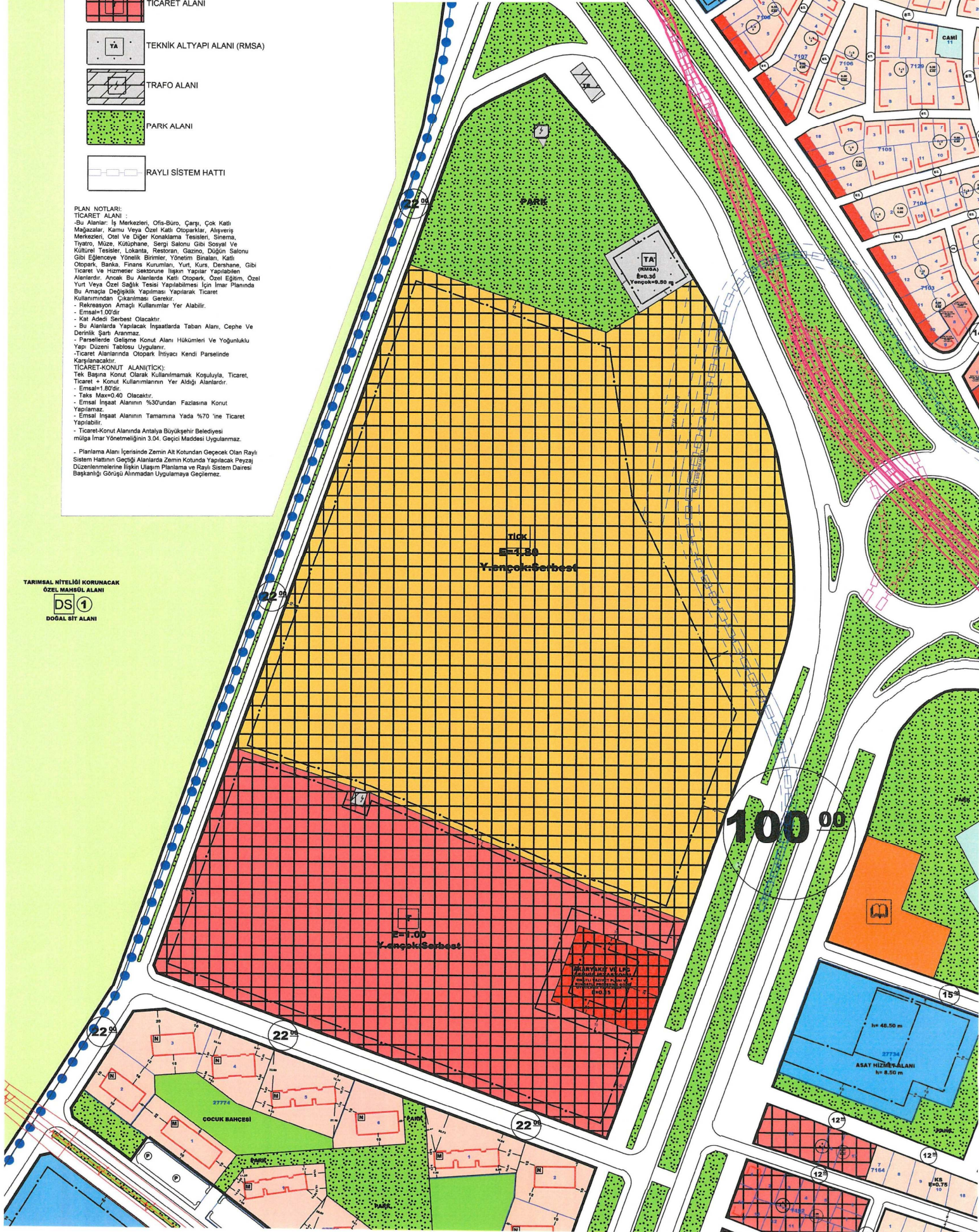
- TİCARET ALANI :**
 -Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Oteli Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Yurt, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır. Ancak Bu Alanlarda Katlı Otopark, Özel Eğitim, Özel Yurt Veya Özel Sağlık Tesisleri Yapılabilmeleri İçin İmar Planında Bu Amaçla Değişiklik Yapılması Yapılarak Ticaret Kullanımından Çıkarılması Gerekir.
 - Rekreatasyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.
 - Emsal=1.00'dir.
 - Kat Adedi Serbest Olacaktır.
 - Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.
 - Parsellerde Geçişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluğu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.
 -Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılanacaktır.
- TİCARET-KONUT ALANI(TICK):**
 Tek Başına Konut Olarak Kullanılmamak Koşuluyla, Ticaret, Ticaret + Konut Kullanımlarının Yer Aldığı Alanlardır.
 - Emsal=1.80'dir.
 - Taks Max=0.40 Olacaktır.
 - Emsal İnşaat Alanının %30'undan Fazlasına Konut Yapılmaz.
 - Emsal İnşaat Alanının Tamamına Yada %70 'ine Ticaret Yapılabilir.
 - Ticaret-Konut Alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi mülga İmar Yönetmeliğinin 3.04. Göçü Maddesi Uygulanmaz.
- Planlama Alanı İçerisinde Zemin Altı Kotundan Geçek Olan Raylı Sistem Hattının Geçişli Alanlarda Zemin Kotunda Yapılacak Peyzaj Düzenlemelerine İlişkin Ulaşım Planlama ve Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı Görüşü Alınmadan Uygulanmaya Geçilmez.

TARİMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK
ÖZEL MAHSUL ALANI

DS 1

DOĞAL SİT ALANI

MEVCUT 1/1000 ÖLÇ UYGULAMA İMAR PLANI



KEPEZ İLÇESİ YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
GÖSTERİM

OOOOOO

PLAN REVİZYONU
ONAMA SINIRI

E=1.35
Y.ençok:Serbest

KONUT ALANI

T1

TİCARET ALANI

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANI

TRAFO ALANI

PARK

PARK ALANI

PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI :

- Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Oteli Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Duğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Binalar, Yönetim Binaları, Kati Otopark, Banka, Finans Kurumları, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır.

- Rekreatyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.

- Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

- Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılancaktır.

KONUT ALANI:

- Emsal=1.35'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI:

Bu Alanlarda: Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı Ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL EĞİTİM ALANI:

Bu Alanlarda:

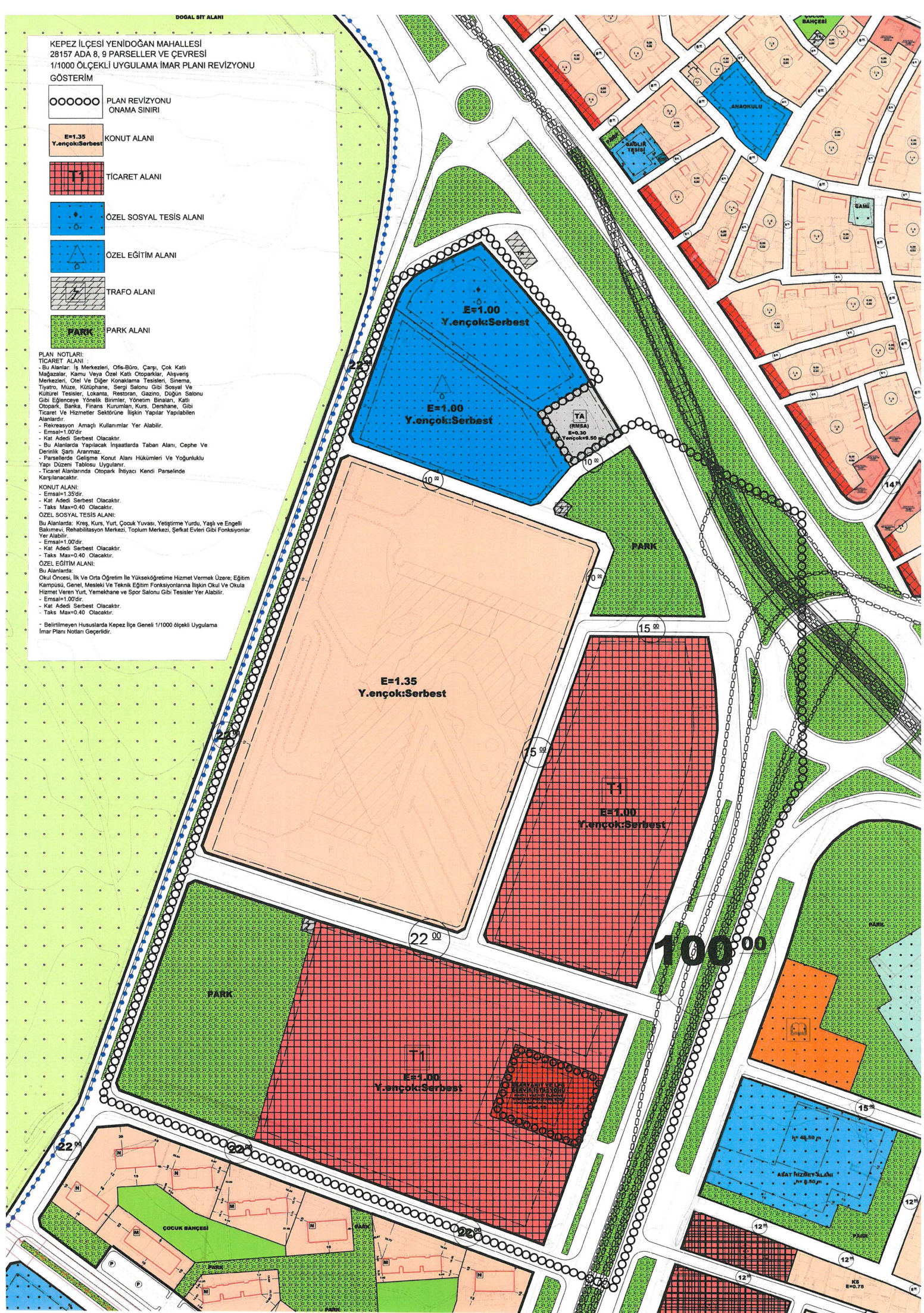
Okul Öncesi, İlk Ve Orta Öğretim İle Yükseköğretime Hizmet Vermek Üzere; Eğitim Kampüsü, Genel, Mesleki Ve Teknik Eğitim Fonksiyonlarına İlişkin Okul Ve Okula Hizmet Veren Yurt, Yemekhane ve Spor Salonu Gibi Tesisler Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.

- Kat Adedi Serbest Olacaktır.

- Taks Max=0.40 Olacaktır.

- Belirlenmeyen Hususlarda Kepez İlçe Genel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Geçerlidir.



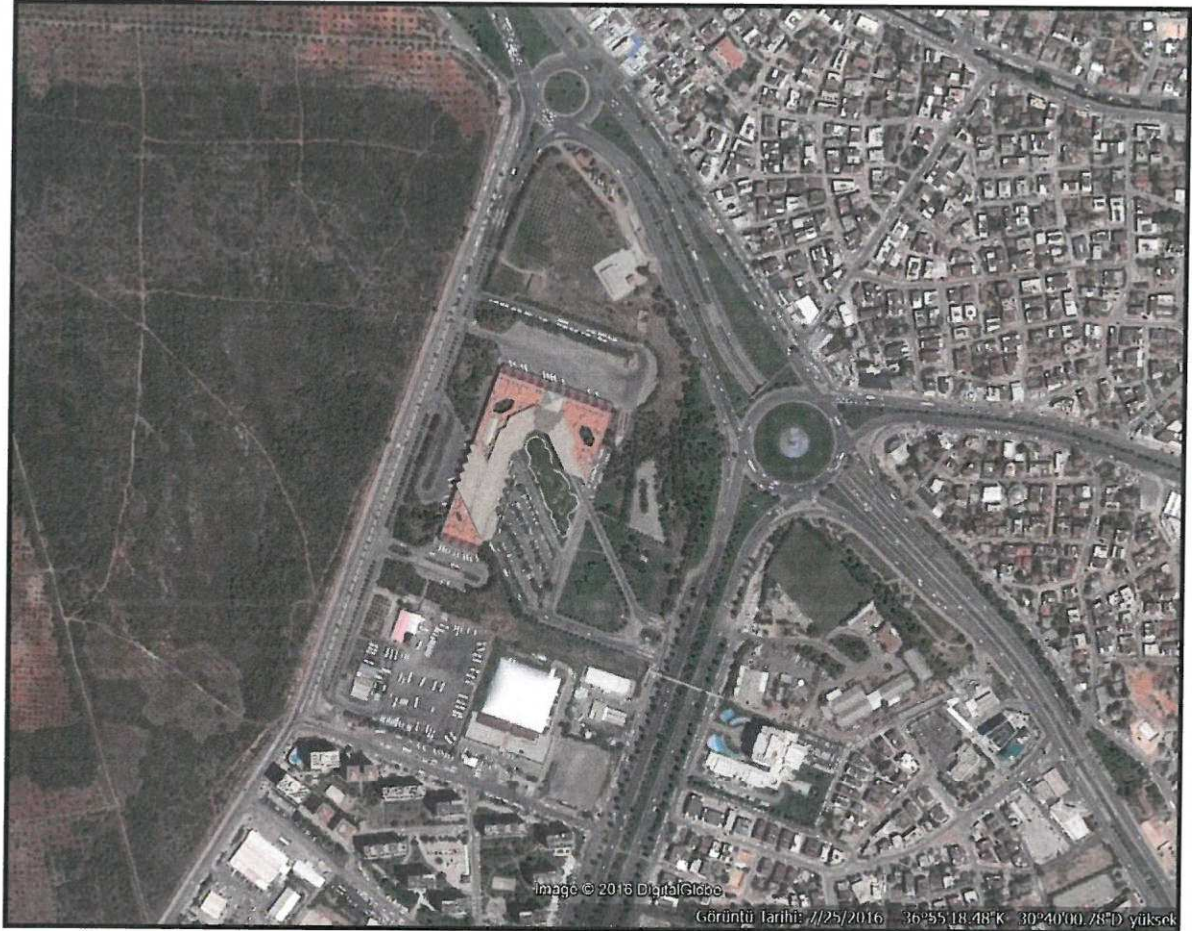
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
KEPEZ İLÇESİ, YENİDOĞAN MAHALLESİ
28157 ADA 8, 9 PARSELLER VE ÇEVRESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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 O25A-09A-3D, O25A-09D-1B, O25A-09D-2A ve O25A-09D-2D nolu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftaları içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafi



2. PLANLAMAMANIN 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 ile eş zamanlı olarak 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.
- Mülkiyet durumu.
- Hâlihazır kullanımlar.
- 1/5000 ölçekli Nazım imar planı.
- 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile eş zamanlı hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile;

Mevcut imar planında yer alan “Ticaret-Konut Alanı”, “Ticaret Alanı” ve “Park Alanı” yeniden düzenlenmiş, 76.291 m² “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. Planlama alanın güney kısmında bulunan trafo alanı yerinde korunmuş, kuzeyinde yer alan trafo alanı ise yakınındaki park alanının köşesine taşınmıştır.

Plan revizyonu ile Konut Alanında Emsal=1,35, diğer alanlarda ise Emsal=1.00 olarak belirlenmiş ve planlama alanında yer alan kullanımlara ilişkin plan notları oluşturulmuştur.

Konut alanı inşaat alanı $76.291 \text{ m}^2 \times 1.35 = 102.992 \text{ m}^2$ 'dir. Ortalama kişi başı yaşam alanı 35 m^2 olarak alındığında, planlama alanında yaklaşık 2942 kişinin yaşayacağı öngörülmektedir.

Plan revizyonu ile oluşan nüfusun ihtiyacı olan park alanı $(2942 \times 10) 29.420 \text{ m}^2$ olup imar planı revizyonu ile da 30.033 m^2 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.

PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI:

- Bu Alanlar: İş Merkezleri, Ofis-Büro, Çarşı, Çok Katlı Mağazalar, Kamu Veya Özel Katlı Otoparklar, Alışveriş Merkezleri, Otel Ve Diğer Konaklama Tesisleri, Sinema, Tiyatro, Müze, Kütüphane, Sergi Salonu Gibi Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Lokanta, Restoran, Gazino, Düğün Salonu Gibi Eğlenceye Yönelik Birimler, Yönetim Binaları, Katlı Otopark, Banka, Finans Kurumları, Kurs, Dershane, Gibi Ticaret Ve Hizmetler Sektörüne İlişkin Yapılar Yapılabilen Alanlardır.

- Rekreasyon Amaçlı Kullanımlar Yer Alabilir.
- Emsal=1.00'dir
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Bu Alanlarda Yapılacak İnşaatlarda Taban Alanı, Cephe Ve Derinlik Şartı Aranmaz.
- Parsellerde Gelişme Konut Alanı Hükümleri Ve Yoğunluklu Yapı Düzeni Tablosu Uygulanır.

- Ticaret Alanlarında Otopark İhtiyacı Kendi Parselinde Karşılanacaktır.

KONUT ALANI:

- Emsal=1.35'dir.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI:

Bu Alanlarda; Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri Gibi Fonksiyonlar Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.

ÖZEL EĞİTİM ALANI:

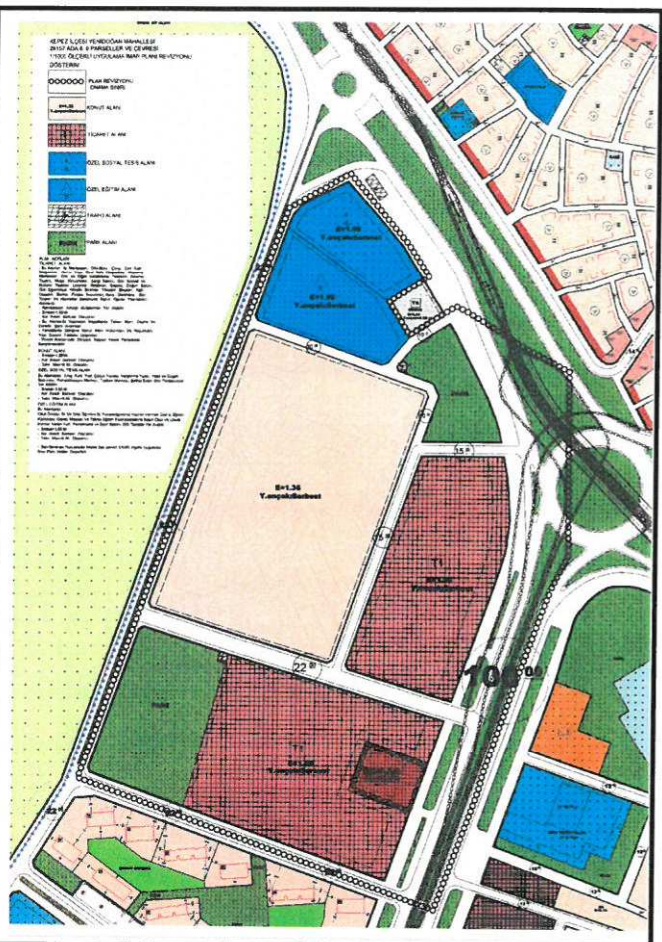
Bu Alanlarda;

Okul Öncesi, İlk ve Orta Öğretim İle Yükseköğretime Hizmet Vermek Üzere; Eğitim Kampüsü, Genel, Mesleki ve Teknik Eğitim Fonksiyonlarına İlişkin Okul ve Okula Hizmet Veren Yurt, Yemekhane ve Spor Salonu Gibi Tesisler Yer Alabilir.

- Emsal=1.00'dir.
- Kat Adedi Serbest Olacaktır.
- Taks Max=0.40 Olacaktır.

-Belirtilmeyen Hususlarda Kepez İlçe Geneli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Geçerlidir.

Şekil 5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu




Behin YILMAZHAN
Antalya Büyükşehir Belediyesi
Şehir Plancısı / Oda Sic. No: 1630
Kame Grubu A