



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih: 27.11.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 02.10.2020 tarihli ve 184 sayılı kararı ile uygun bulunan; Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabi zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 02.10.2020 tarihli ve 184 sayılı kararı ile uygun bulunan; Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabi zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu, Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarihli ve 368 sayılı kararına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARİS
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet AKKIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2020		
Toplantı Ayı	10 / EKİM		
Toplantı Tarihi ve Günü	02-10-2020 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	184
Evrakın Özü	İmar Planı Revizyonu	Karar Tarihi	02-10-2020

GÜNDEMİN 19. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 04.09.2020 tarihli 153 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabii zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporunda:

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

Kepez Belediye Meclisinin 04.09.2020 tarihli 153 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabii zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu konusu komisyonumuzca incelenmiş, konunun uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Halil YURTSEVER, Veli YILMAZ uygun imzalı olup,

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 görev ve yetkilerindendir.”** hükmüne istinaden; Kepez İlçesi Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabii zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğu **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TÜTÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı

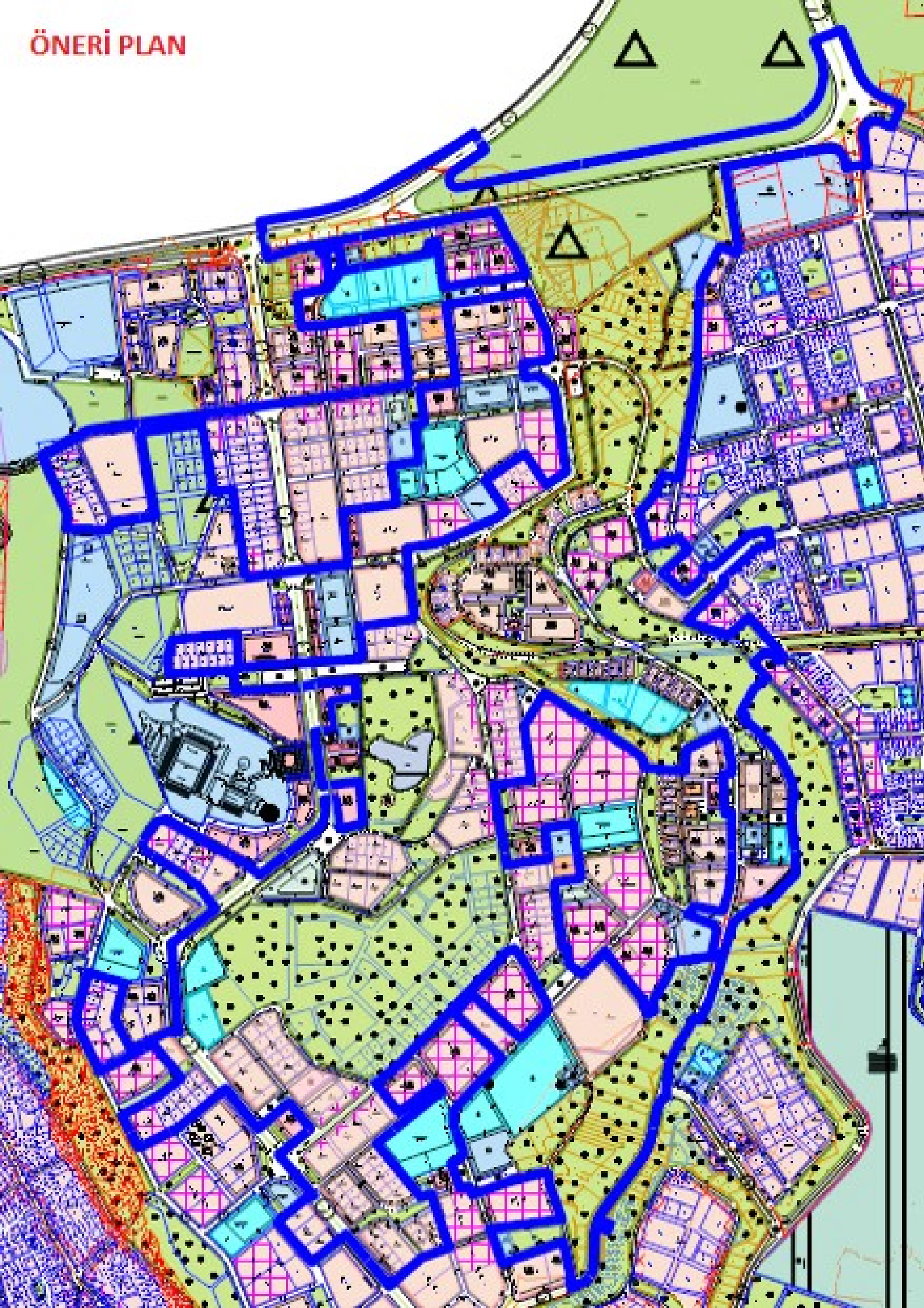
Fatma TUTAN
Divan Katibi

Süleyman ACAR
Divan Katibi

MEVCUT PLAN



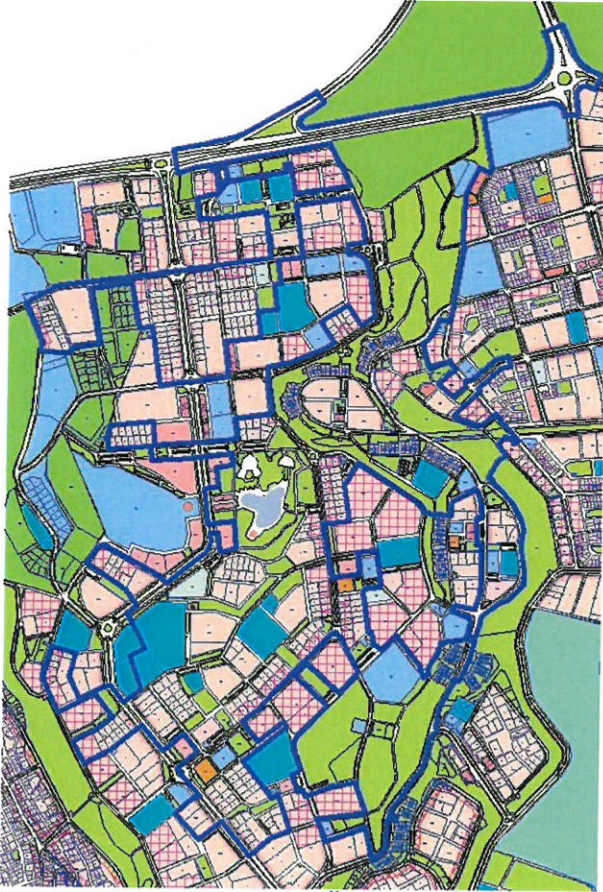
ÖNERİ PLAN



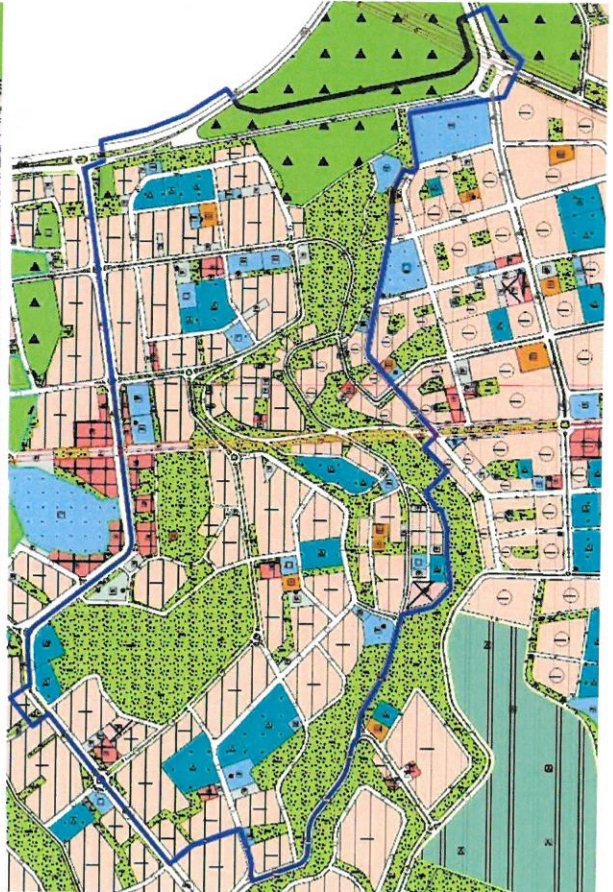
Plan revizyonu; Antalya İli, Kepez İlçesi, Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri, O25-A-04-C-3-A/3-B/3-D/4-A/4-B/4-C/4-D, O25-A-04-D-3-C, O25-A-09-A-2-B/2-C/3-B ve O25-A-09-B-1-A/1-B/1-C/1-D/2-A/2-D/3-A/4-A/4-B nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftalarında yer alan alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Görüntüsü

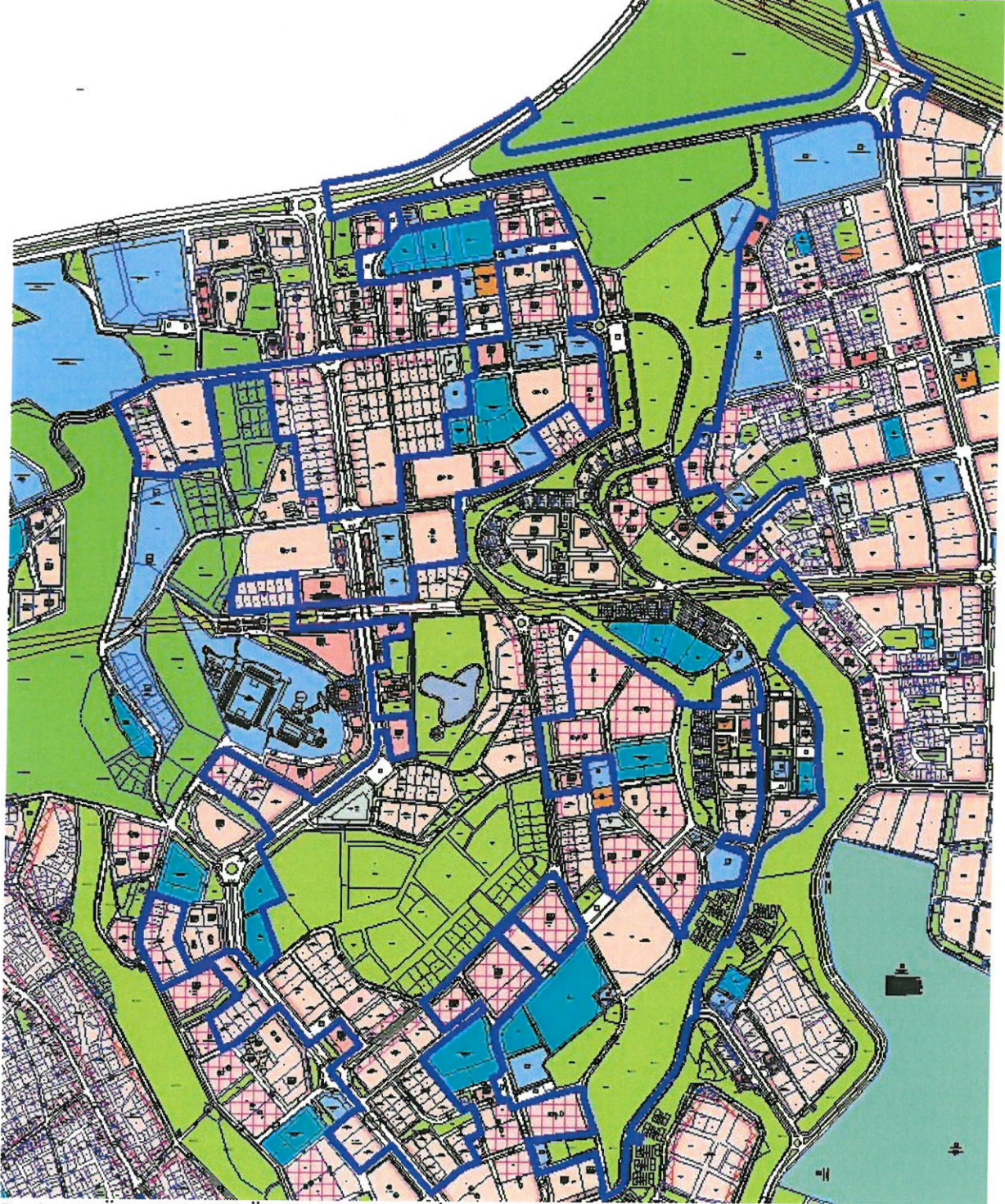


Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölç. Uyg. İm. Pl.



Resim 3: Mevcut 1/5000 Ölç. N. İm. Planı

Çankaya Mahallesinde yapılan yol çalışmaları, kot düzenlemeleri vb. sebeplerden dolayı tabii zemin kotu ile yol kotları arasında yer yer 18 metreye kadar varacak kot farklılıkları ortaya çıkmıştır. Kot farklılıklarının olduğu kısımlarda inşaatlar durdurulmuştur. Ayrıca bu bölge içerisinde yer alan donatı alanları da hayata geçirilememektedir.



Resim 4: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu problemlerin çözülebilmesi için bölgede bir plan revizyonu yapılması gündeme gelmiştir. Bu değişikliğin yapılabilmesi için öncelikle 1/5000 ölçekli nazım

imar planını revize edilerek onaylanmıştır (Bkz: Resim 3). 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak tarafımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu önerisi ile kot farklılıklarının çok yoğun olduğu bölgenin tamamen boşaltılması amacıyla bu alandaki kullanımlar plan onama sınırı içerisinde yüzölçümleri değiştirilmeden diğer bölgelere taşınmış, boşaltılan bu alan ise park alanı olarak yeniden düzenlemiştir. Revizyon plana konu olan bölge Göçerler Mahallesi imar planlarında yer alan Bölge Hastanesine yakın olduğu için plan kapsamında hastane alanı önerilmemiştir. Planlama alanı içerisinde yer alan ve Y=4 KAT olan tüm konut alanları Y=7 KAT olarak düzenlenmiş olup bu alanlar için plan notu geliştirilmiştir. Bu revizyon çalışması yapılırken Masadağı bölgesine kısıtlı olan ulaşım sistemi yeniden düzenlemiş; Fevzi Çakmak Mahallesi Masadağı bölgesine ulaşımı kolaylaştıracak yeni ulaşım aksları tasarlanmıştır. Bunun dışında bir değişiklik yapılmamıştır (Bkz: Resim 4).

Plan revizyonu öncesi ve sonrasına ait fonksiyon alanlarının yüzölçüm değişimi tablosu aşağıda verilmiştir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	12428.90	22656.79
CAMİ ALANI	14323.95	14323.95
ANAKULU ALANI	18191.19	18192.15
İLKOKUL ALANI	40627.30	40627.77
LİSE ALANI	47664.05	47656.86
KONUT ALANI	612413.71	505482.10
TAŞINAN KONUT ALANI	0.00	106918.04
TOPLAM KONUT ALANI	612413.71	612400.14
ORMAN ALANI	105416.69	104860.56
PARK ALANLARI	592032.97	630029.74
KANAL VE DERELER	13104.91	13104.91
TOPLAM YEŞİL ALAN	605137.88	646991.73
PAZAR ALANI	11655.87	16323.96
RESMİ KURUM ALANI	8583.81	8450.52
HASTANE ALANI	31006.36	0.00
SAĞLIK OCAĞI ALANI	11924.67	13772.85
SOSYAL TESİS ALANI	8324.05	8323.53
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2598.21	2598.21
TİCARET ALANI	6332.69	6111.41
TRAFO YERİ	2402.91	5063.34
İMAR YOLLARI	906804.51	883189.59
PLANLAMA ALANI	2445836.75	2445836.75

Tablo 1: Fonksiyon Alanlarının Yüzölçüm Değişimi Tablosu

PLAN NOTLARI:

1. EMSAL DEĞERİ E=0.80 OLAN KONUT ALANLARINDA KAT ADEDİ MAX. 7 OLACAKTIR. ANCAK;

1.1. 4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) MESKUN KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

1.2. 5 KAT VE DAHA FAZLA YAPILMASI DURUMUNDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAK VE AŞAĞIDAKİ YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNA UYULACAKTIR.

2. BU PLAN KAPSAMINDA YENİ EKLENEN PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE MEVCUT VE BÜTÜNCÜL PLANINDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSU

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

*: ARKA BAHÇE MESAFESİ İHLAL EDİLEMEZ



T.C.
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Planlama Şube Müdürlüğü

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Fevzi Çakmak ve Çankaya Mahalleleri sınırlarında kalan tabii zemin kotu ve yol kotu farklılıklarının giderilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.10.2020 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.07.2020 tarih ve 368 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği 2.445.836,75 m² alanı kapsamaktadır. Müelifince hazırlanan Plan Açıklama Raporuna göre;

Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisinde Çankaya Mahallesi içinde yapılan yol çalışmaları, kot düzenlemeleri vb. sebeplerden dolayı tabii zemin kotu ile yol kotları arasında yer yer 18 metreye kadar varacak kot farklılıkları nedeniyle kot farklılıklarının olduğu kısımlarda inşaatlar durdurulduğu ve bölge içerisinde yer alan donatı alanlarının da hayata geçirilemediği belirtilmiştir. Bu problemlerin çözülebilmesi için bölgede bir plan revizyonu yapılması gündeme geldiği revizyonu önerisi ile kot farklılıklarının çok yoğun olduğu bölgenin tamamen boşaltılması amacıyla bu alandaki kullanımlar plan onama sınırı içerisinde yüzölçümleri değiştirilmeden diğer bölgelere taşınmış, boşaltılan bu alan ise park alanı olarak yeniden düzenlendiği, Masadağı bölgesine kısıtlı olan ulaşım sistemi yeniden düzenlendiği, Fevzi Çakmak Mahallesi'nden Masadağı bölgesine ulaşımı kolaylaştıracak yeni ulaşım aksları tasarlandığı belirtilmiştir.

Müelifince hazırlanan plan açıklama raporunda hazırlanan alan dağılımı tablosu aşağıda verilmiştir.

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN	ÖNERİ PLAN
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	12428.90	22656.79
CAMİ ALANI	14323.95	14323.95
ANAOKULU ALANI	18191.19	18192.15
İLKOKUL ALANI	40627.30	40627.77
LİSE ALANI	47664.05	47656.86
KONUT ALANI	612413.71	505482.10
TAŞINAN KONUT ALANI	0.00	106918.04
TOPLAM KONUT ALANI	612413.71	612400.14
ORMAN ALANI	105416.69	104860.56
PARK ALANLARI	592032.97	630029.74
KANAL VE DERELER	13104.91	13104.91
TOPLAM YEŞİL ALAN	605137.88	646991.73
PAZAR ALANI	11655.87	16323.96
RESMİ KURUM ALANI	8583.81	8450.52
HASTANE ALANI	31006.36	0.00
SAĞLIK OCAĞI ALANI	11924.67	13772.85

SOSYAL TESİS ALANI	8324.05	8323.53
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2598.21	2598.21
TİCARET ALANI	6332.69	6111.41
TRAFO YERİ	2402.91	5063.34
İMAR YOLLARI	906804.51	883189.59
PLANLAMA ALANI	2445836.75	2445836.75

1. EMSAL DEĞERİ $E=0.80$ OLAN KONUT ALANLARINDA KAT ADEDİ MAX. 7 OLACAKTIR. ANCAK;

1.1.4 KATA KADAR (4 KAT DAHİL) MESKUN KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

1.2.5 KAT VE DAHA FAZLA YAPILMASI DURUMUNDA GELİŞME KONUT ALANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAK VE YOĞUNLUKLU YAPI DÜZENİ TABLOSUNA UYULACAKTIR.

2. BU PLAN KAPSAMINDA YENİ EKLENEN PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE MEVCUT VE BÜTÜNCÜL PLANINDAKİ PLAN HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR.

Şeklinde plan notları eklenmiştir.