



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:09.12.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Varsak Karşıyaka Mahallesi 946 parsel ve çevresinde yer alan Konut, Park, Eğitim ve trafo alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Varsak Karşıyaka Mahallesi 946 parsel ve çevresinde yer alan Konut, Park, Eğitim ve trafo alanlarının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Sıdıka GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Enver BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali CETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Barış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi



Open Plan





**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK KARŞIYAKA
MAHALLESİ 946 NOLU KADASTRO PARSELİ VE ÇEVRESİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

**ÇALIŞMA GURUBU
BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI
ELİF BÜŞRA UYGUN - ŞEHİR PLANCISI**

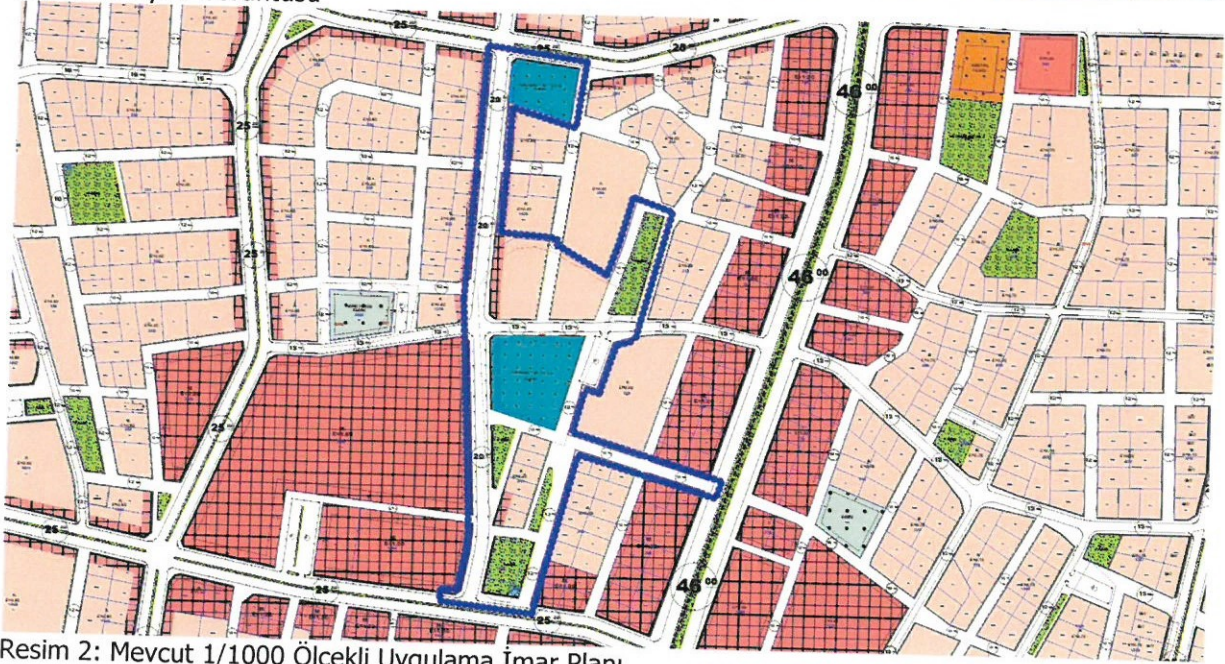
2020

**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLIRMAK CAD. NO:1
TEL: 0 242 310 58 58 FAX: 0 242 339 01 83
<http://www.kepez-bld.gov.tr/>**

Plan revizyonu; Antalya İli, Kepez İlçesi, Varsak Karşıyaka Mahallesi, O25-A-05-D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında, 946 nolu kadastro parseli üzerinde ve çevresinde yer alan Konut, Park, Eğitim, Trafo alanlarını kapsamaktadır (Bkz: Resim 1, 2 ve 3).



Resim 1: Uydu Görüntüsü



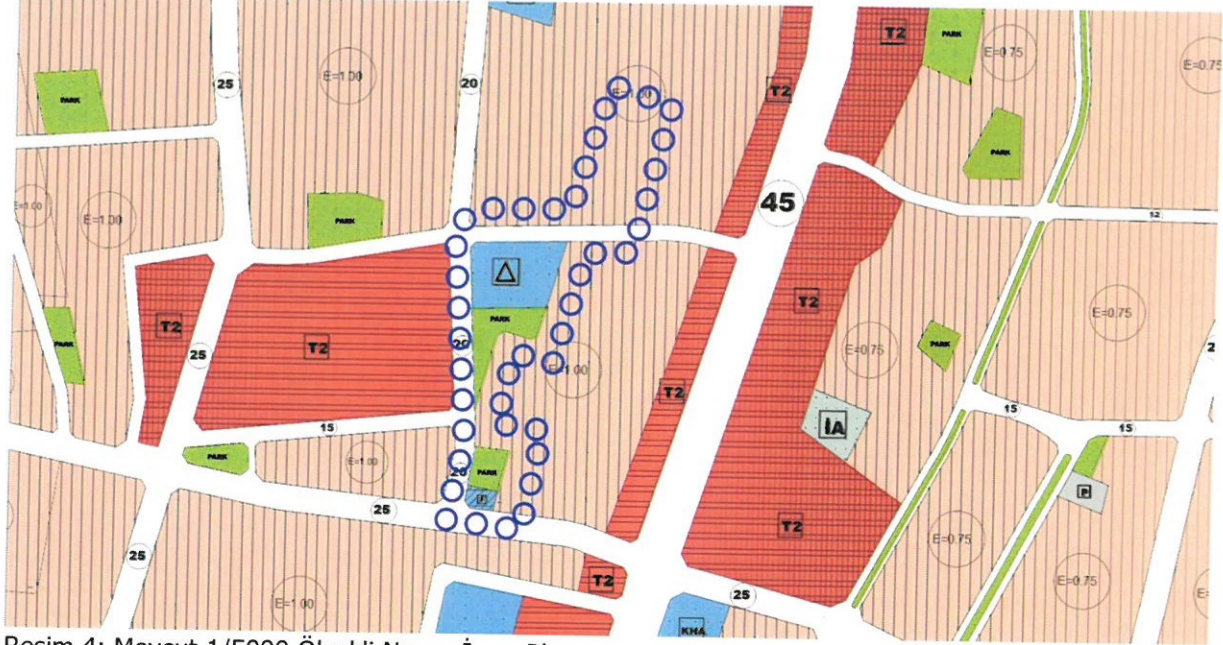
Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan revizyonuna konu alanının imar planları daha önce Varsak Belediyesi döneminde hazırlanarak onaylanmıştır. Ancak daha sonra bölgede yapılan revizyon çalışmaları sonucunda 946 nolu kadastro parselinin zayıt oranı %68.68 olmuştur.

Bölgedeki parsel sahiplerinin imar uygulaması talepleri bölgenin gelişmeye başlamasıyla artmış ancak yüksek zayıt oranı nedeniyle bu güne kadar herhangi bir çalışma yapılamamıştır.

Bu nedenle bölgede bir plan revizyonu yapılarak parsel maliklerinin parselasyon çalışması taleplerinin karşılanması düşünülmektedir.

Bunun için öncelikle 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu hazırlanması gerekmektedir.



Resim 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile zayıt oranı yasal sınırlarına çekilebilecek biçimde konut, eğitim, park ve trafo alanları yeniden düzenlenmiştir.

Bu çalışma yapılırken alt ve üst ölçek planlar arasındaki uyumsuzlukların da giderilebileceği şekilde plan onama sınırı genişletilmiştir. Planlama alanının kuzeyinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan alan park alanı da konut alanı içerisinde düzenlenmiştir (Bkz: Resim 5 ve 6).

Tüm bu düzenlemeler sonucunda zayıt oranı %44.80'e çekilerek imar uygulamasının önü açılmış, azalan konut alanı nedeniyle ek nüfus getirilmemiştir.

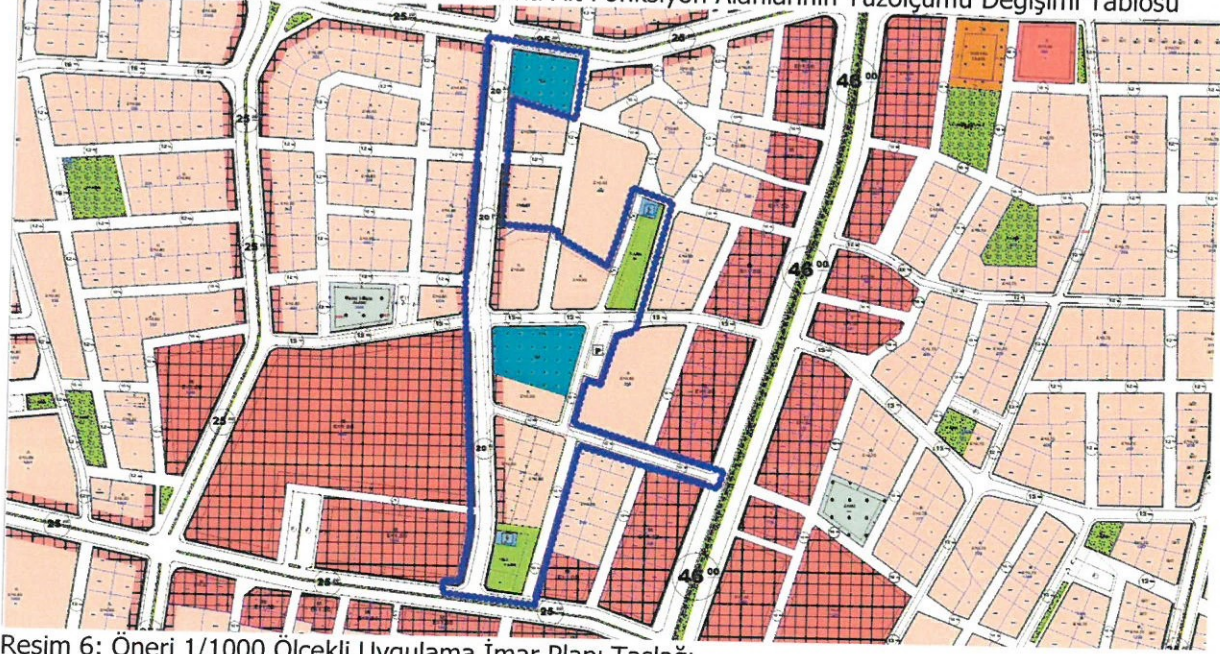


Resim 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan revizyonu öncesi ve sonrasına ait fonksiyon alanlarının yüzölçümü değişimi ve nüfus hesapları aşağıda tabloda verilmiştir;

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KONUT ALANI	11625.04	49.07	9165.00	38.68
PARK ALANI	4045.81	17.08	6790.44	28.66
EĞİTİM ALANI	5454.96	23.02	5425.47	22.90
TRAFO YERİ	603.46	2.55	485.29	2.05
İMAR YOLLARI	1963.28	8.28	1826.35	7.71
TOPLAM ALAN	23692.55	100.00	23692.55	100.00

Tablo 1: Plan Revizyonu Öncesi ve Sonrasına Ait Fonksiyon Alanlarının Yüzölçümü Değişimi Tablosu



Resim 6: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Taslağı

Bu plan kapsamında mevcut ve bütüncül planındaki plan hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Varsak Karşıyaka Mahallesi
Ada/Parsel :-
Ölçek :1/5000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Karşıyaka Mahallesi'nde yaklaşık 2,4 ha'lık alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 73. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında "konut ve ticaret alanı" olarak planlı olup, plan kararları açısından herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Planlama alanında mevcut planda 946 parselin zaiyat oranının fazla olması nedeniyle imar uygulaması yapılamadığı için öneri plan oluşturulmuştur. 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi ile zaiyat oranı yasal sınırlara çekilerek, konut, eğitim, park ve trafo alanları yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemeler sonucunda zaiyat oranı %44.80'e çekilerek imar uygulamasının önü açılmış, azalan konut alanı nedeniyle ek nüfus getirilmemiştir.

Plan Açıklama Raporuna göre alan dağılımları incelendiğinde öneri planda yer alan donatıların Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı tablosundaki standartlar ile uyumlu olduğu görülmektedir.

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M ²)	ORAN (%)	ALAN (M ²)	ORAN (%)
KONUT ALANI	11625.04	49.07	9165.00	38.68
PARK ALANI	4045.81	17.08	6790.44	28.66
EĞİTİM ALANI	5454.96	23.02	5425.47	22.90
TRAFO YERİ	603.46	2.55	485.29	2.05
İMAR YOLLARI	1963.28	8.28	1826.35	7.71
TOPLAM ALAN	23692.55	100.00	23692.55	100.00

Tablo 1: Plan Revizyonu Öncesi ve Sonrasına Ait Fonksiyon Alanlarının Yüzölçümü Değişimi Tablosu