



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



Sayı : E-90852262-105.03-84181
Konu : Kepez, Şafak-Ünsal Mah. 1/5000 NİP
Rev. Hk.

05/11/2020

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez İlçesi, Şafak-Ünsal Mahallelerini kapsayan alanda yeni belirlenmiş olan orman sınırına göre düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanmış olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunun incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek: 1/5000 NİP, Plan Açıklama Raporu

Uygun görüşle arz ederim.

.. / .. /

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

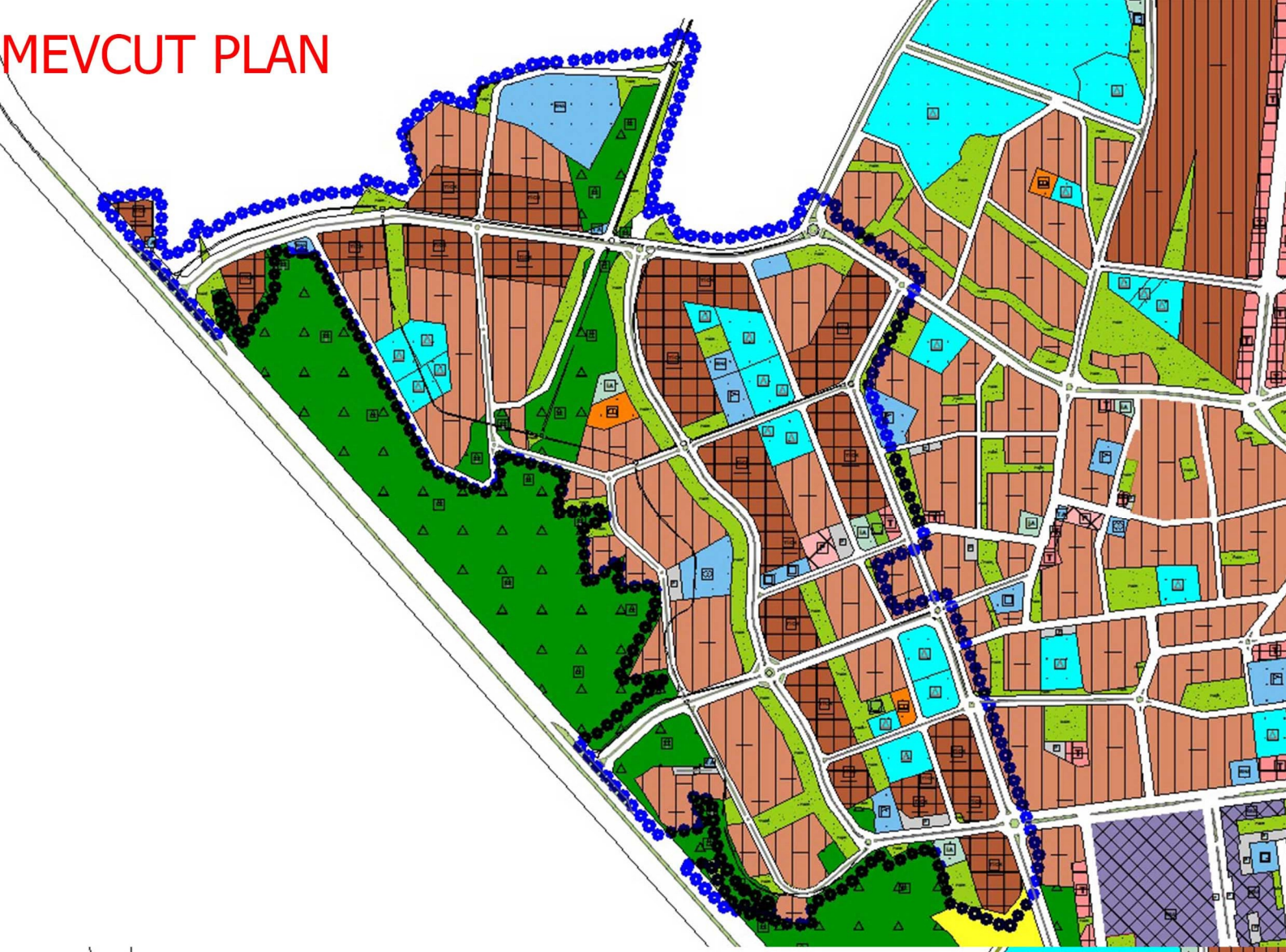
OLUR
05/11/2020
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://dogrulama.belediye.gov.tr> adresine girerek (5HsYpt-pD7A8P-CSIs6y-EskIb6-vRrTEBYf) kodunu yazınız.

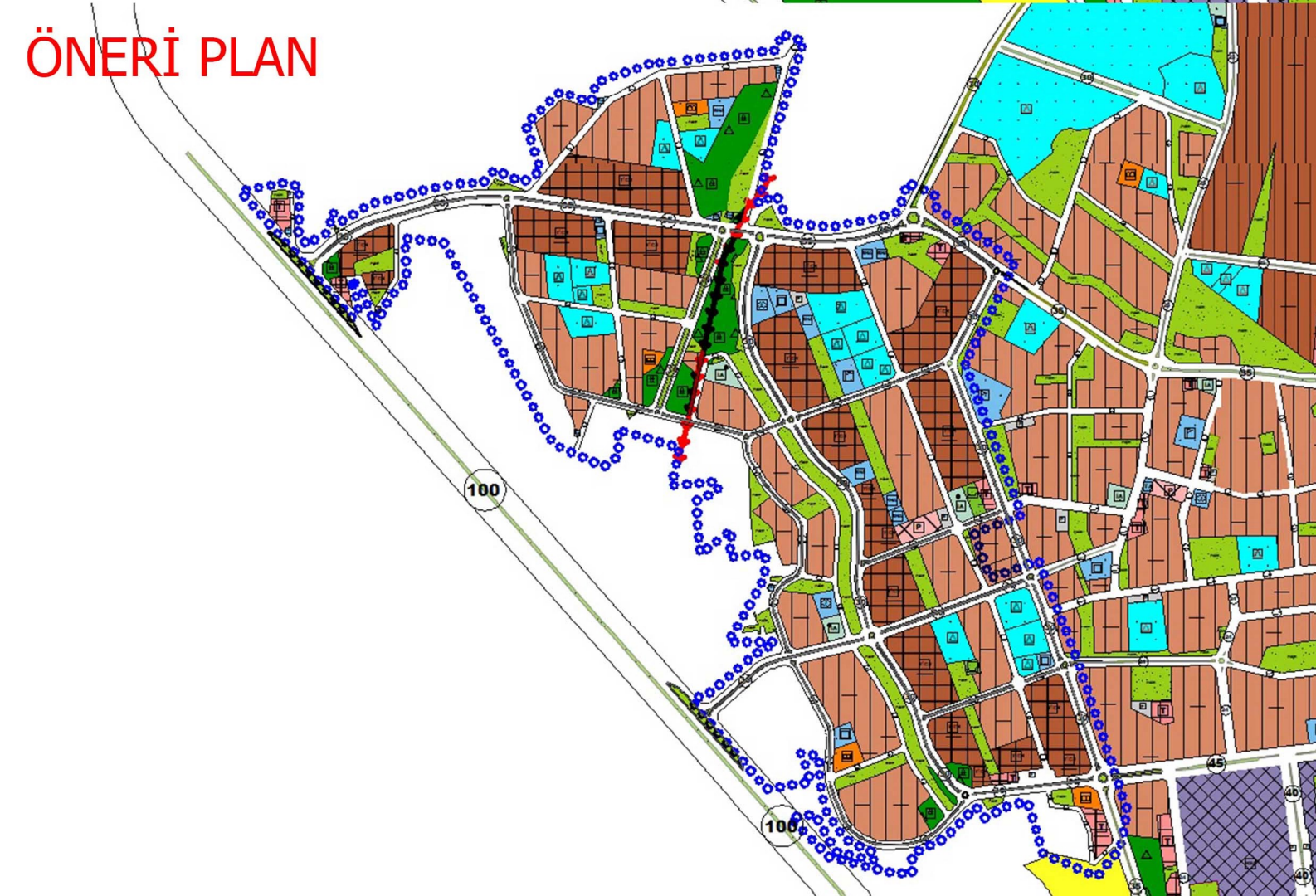
Yüksekalan Mahallesi Adnan Menderes Bulvarı No:20 07310 Muratpaşa/Antalya
Telefon No: (242)249 50 00 Faks No: (242)249 52 75
e-Posta: info@antalya.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.antalya.bel.tr>

Bilgi için: Melike ÜRE
Şehir Plancısı
Telefon No:

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN





**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ŞAFAK VE ÜNSAL
MAHALLELERİ 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**

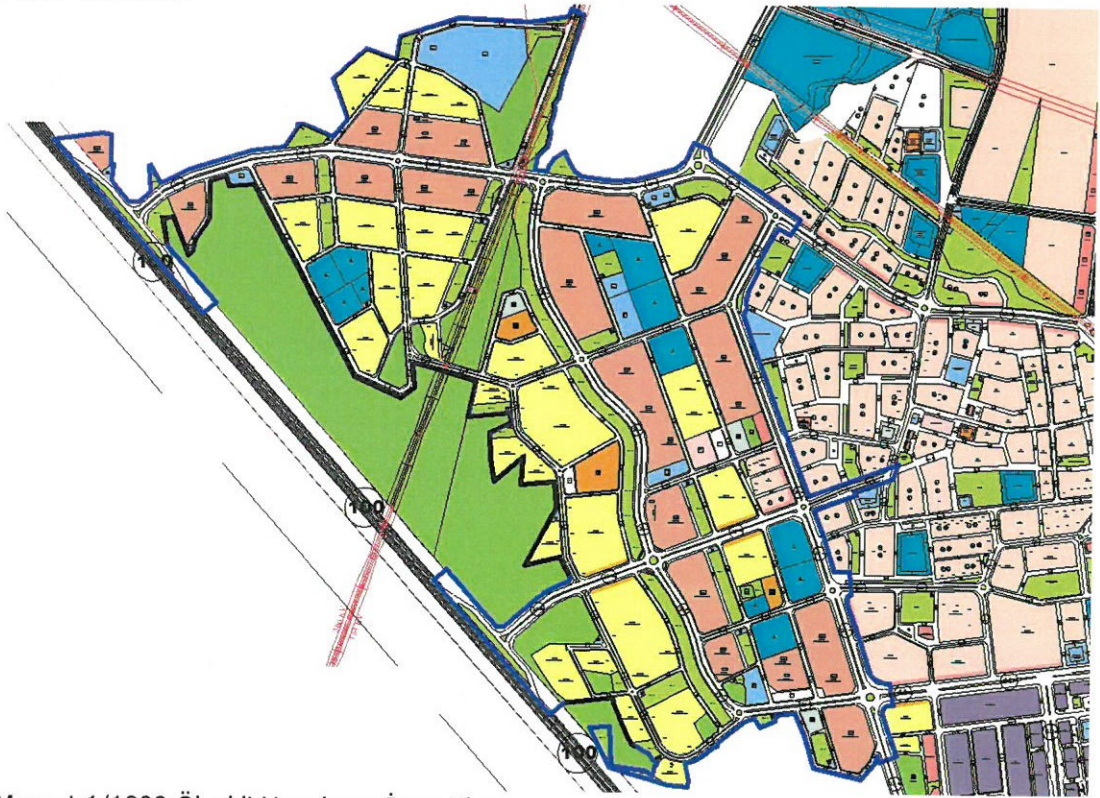
2020

**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, Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında, O25-A-08-A/08-B/08-C/8-D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer alan ve daha önce planları onaylanarak yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



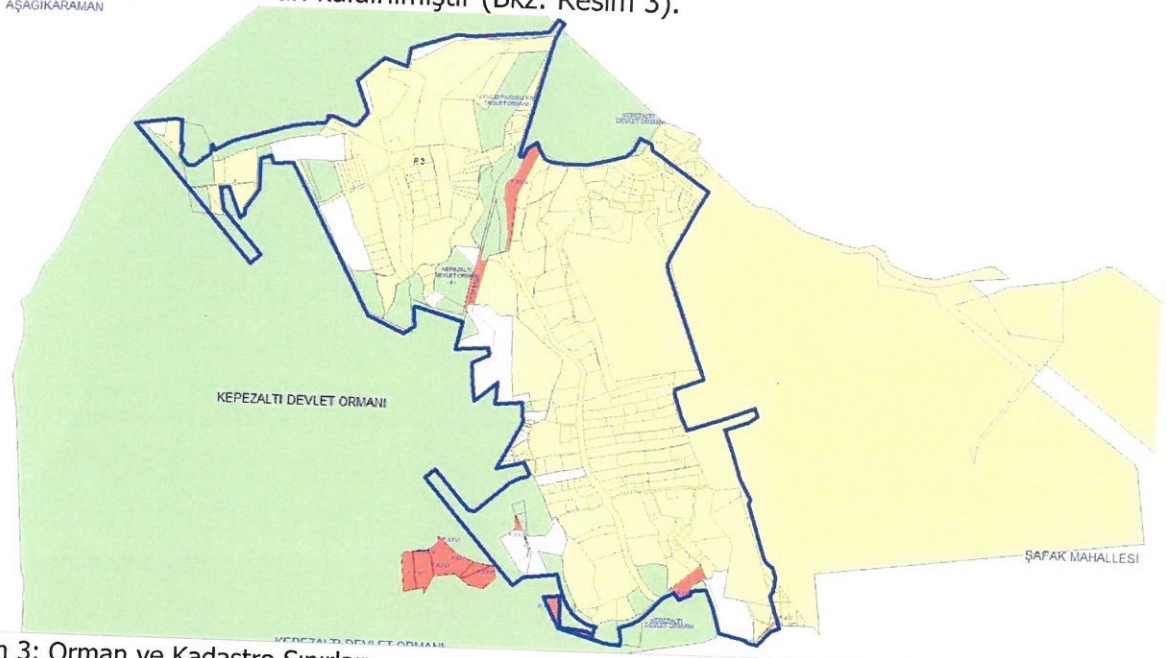
Resim 1: Uydu Görüntüsü



Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

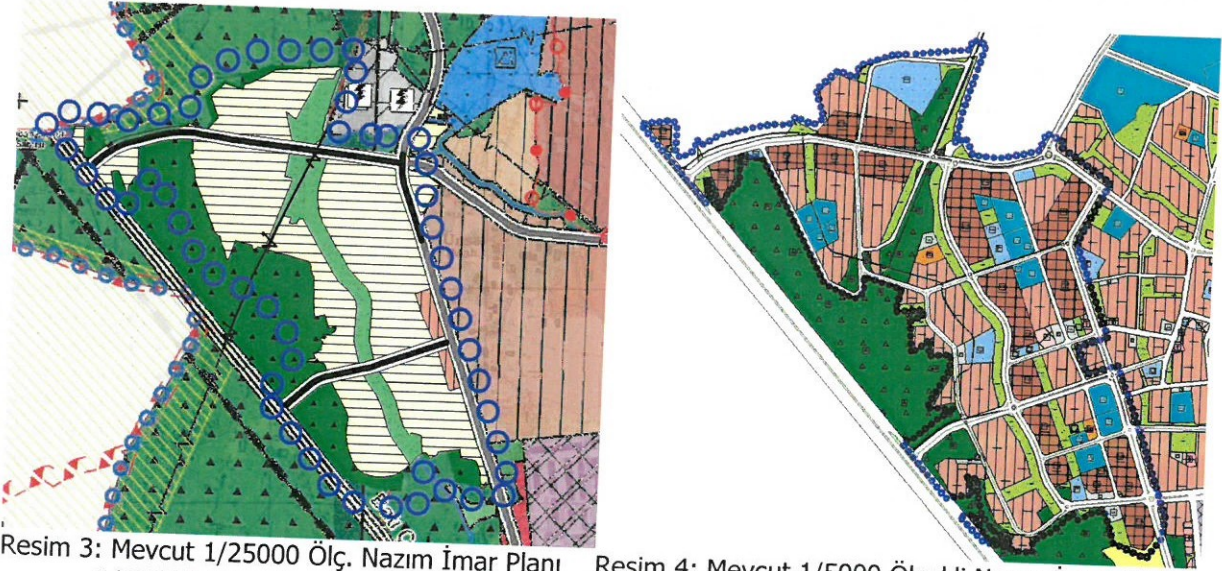
Plan revizyonu; 2017 yılında nihai onayları yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır. Bölgenin imar planlarının onaylanmasının ardından parselasyon planları aşamasına gelinmiştir. Ancak bölgede özellikle orman ile sınır olan alanlarda devam eden ve biten mahkemeler nedeniyle orman sınırlarında bir belirsizlik ve imar uygulamasına dahil edilemeyecek parsellerin olması nedeniyle imar uygulamasına yönelik çalışmalar yapılamamış yakın geçmişe kadar bu süreç böyle devam etmiştir. Ancak

Kadastro ve Orman Müdürlüklerinin ortak çalışmaları sonucunda orman ve kadastral sınırlar arasında belirsizlik ortadan kaldırılmıştır (Bkz: Resim 3).



Resim 3: Orman ve Kadastro Sınırları

Bu çalışma neticesinde bölgede daha önce yapılan planın bazı kısımlarının orman alanında, bazı kısımlarının imar uygulamasına dahil edilemeyecek davalı parsellerin bulunduğu alanlarda kaldığı görülmüştür. Bu problemlerin düzeltilebilmesi amacıyla bölgenin planlarının revize edilerek yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle bölgenin sırasıyla 1/25000 ölçekli nazım imar planı revize edilerek onaylanmıştır Bkz: Resim 4).



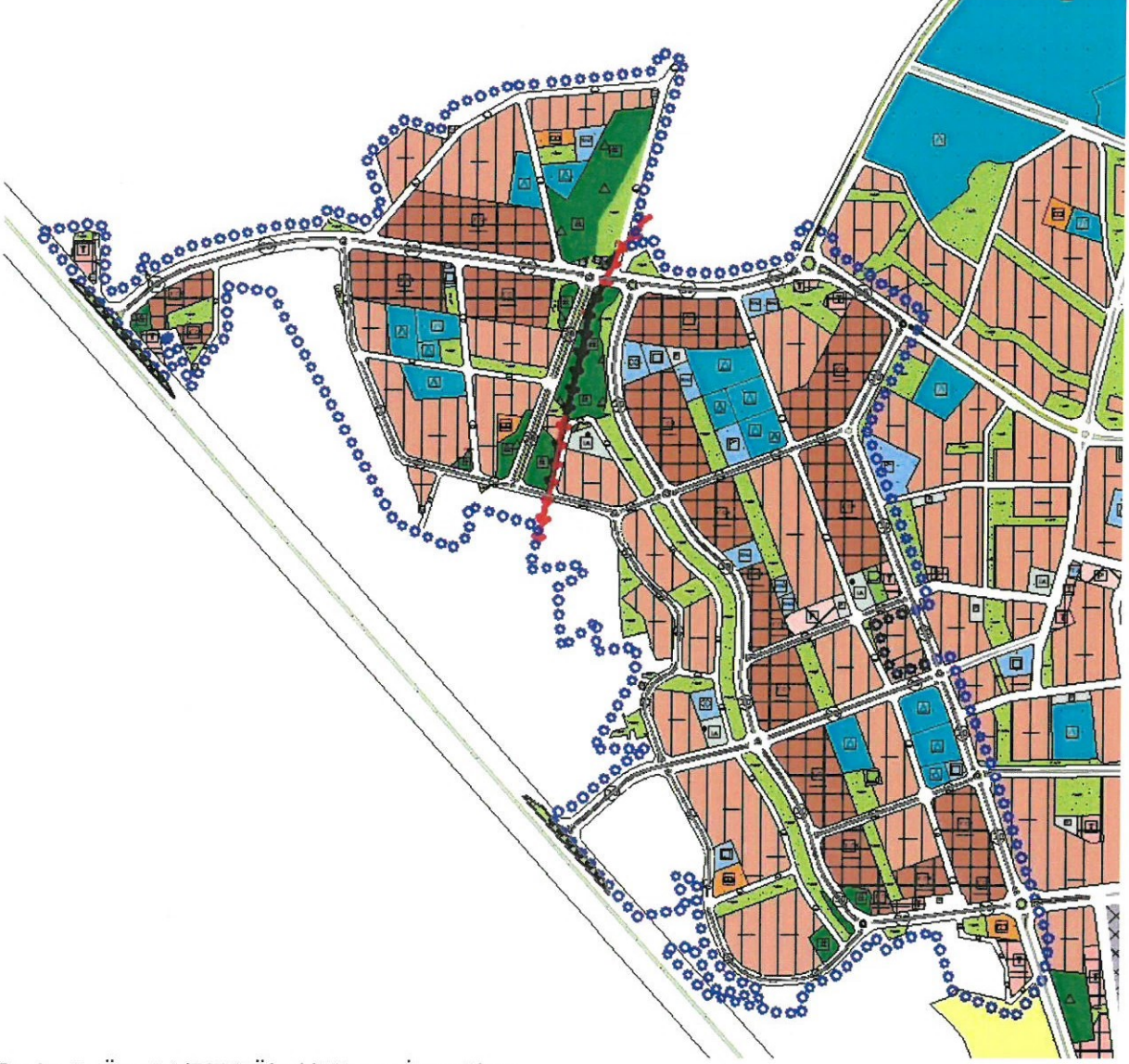
Resim 3: Mevcut 1/25000 Ölç. Nazım İmar Planı

Resim 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve revizyonu (Bkz: Resim 5) ile bölge; orta yoğunlukta konut gelişme alanı olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonucunda planlama alanı içerisinde 31.93 hektarlık konut alanı ile 29.27 hektarlık ticaret + konut alanı ve 1.64 hektarlık ticaret alanı üretilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile planlama alanı, orman alanlarının ve davalı parsellerin uygulama alanı dışında bırakılması nedeniyle yürürlükte olan imar planına göre daraltılmış ve bu alanlar plansız olarak bırakılmıştır. Yapılan yeni düzenleme ile plan ana şeması korunmuş ancak ulaşım sistemi yeniden tasarlanmıştır. Plandan çıkartılan alanlar

nedeniyle plan nüfusu önceki planına (13125 kişi) göre 1254 kişi azalarak 11871 kişi olmuştur. Planlama nüfusunun ihtiyacı olan donatı alanları ise planda yeniden tasarlanarak yönetmelik hükümlerine göre fazlasıyla ayrılmıştır. Kepez Bölgesinde Bölge Hastanesi alanı planlanmış olduğu için sağlık tesisi alanları azaltılarak ayrılmış bunun yerine diğer donatı alanları artırılmıştır. Bölgede yer alan Konut, Ticaret Konut (TICK) ve Ticaret Alanlarının emsal değeri yine E=0.80 olarak korunmuştur.



Resim 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Mahkeme kararları ile ormana dönüşen kadaströ parselleri, plan dışına çıkarılarak veya plan içerisinde kalacaksa orman olarak düzenlenmiştir. Cezaevi kavşağı ve Duraliler bölgesinden gelen yol bağlantıları plan içerisinde kullanılarak batı çevre yolu ile bağlantı oluşturacak biçimde ve 35 metre profil ile alanın kuzeyinde düzenlenmiştir. Cezaevinden Batı Çevre yoluna giden yola alternatif oluşturacak biçimde planlama alanının orta kesiminden yine Batı Çevre Yoluna bağlanacak 35 metrelik bir imar yolu daha önerilmiştir. Akdeniz sanayi bölgesinden gelen yol bağlantısı yine planda kullanılmış olup 30 metre profile sahip olacak biçimde batı çevre yolu ve cezaevi bağlantısını sağlayan 35 metrelik yola entegre edilmiştir. Planlama alanının ana ulaşım bağlantısını oluşturan bu iki ana aksa paralel ve ring yapabilecek biçimde 20 ve 15 metrelik profile sahip 2. derece akslar entegre

edilmiştir. 3. derece yol bağlantıları, yaya aksları ve bisiklet yolları ise yine bu mantığa uygun olacak biçimde düzenlenerek ana ulaşım sistemine entegre edilmiştir. Alanın kuzey, batı ve güney batı kesiminde yer alan orman alanları korunmuş ve alan içerisinde üretilen yeşil alanlar bu orman alanlarından başlayarak birbirini takip eder biçimde, donatıdan donatıya ulaşacak şekilde ve her konut alanına yeşil alan gelecek edecek biçimde yeşil sistem entegrasyonu sağlanmıştır. Donatı alanları ise alan büyüklükleri artırılarak ve sayıları azaltılarak kampus alanları biçimde konut alanları ile yeşil alanlara entegre edilmiştir. Donatı alanlarının yakın çevresinde otopark alanları entegre edilmiştir. Planlama alanı içerisinde 30 metre ve daha fazla profile sahip imar yollarına bakan cephelerde yüksek zemin ticaret ve ticaret - konut karma kullanımlı TİCK alanları geliştirilmiş ve bu öneri, planlama nüfusunu azaltarak üretilen yeşil alan ve donatılara erişecek nüfusun yoğunluğunu azaltarak donatıların etkinliğini artıracaktır. Alan içerisinde planlama alanının her kesiminden ulaşılacak biçimde bir adetpazar alanı ile bir adet katlı pazar alanı yapılabilen belediye hizmet alanı üretilmiştir (Bkz: Resim 5).

Plan revizyonu çalışması ile fonksiyon alanlarının yüzölçüm değişimi ve nüfus hesabı tablosu aşağıdaki gibidir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN		YÖNETMELİK	
	ALAN	ORAN (%)	ALAN	ORAN (%)	M2/KİŞİ	ALAN
MEZARLIK ALANI	3449.23	0.24	3439.77	0.22		
BELEDİYE HİZMET ALANI	46681.72	3.20	12182.71	0.80		
İLKÖĞRETİM OKULU	26279.62	1.80	23988.85	1.57	2.00	23742.00
KREŞ - ANAOKULU	7887.21	0.54	7286.58	0.48	0.60	7122.60
LİSE ALANI	26420.55	1.81	24180.66	1.58	2.00	23742.00
ORTAÖĞRETİM OKULU	26331.63	1.81	23989.03	1.57	2.00	23742.00
CAMİ ALANI	8038.28	0.55	9004.04	0.59	0.75	8903.25
KONUT ALANI	364127.71	24.99	319358.98	20.85		
ORMAN ALANI	86056.73	5.91	66234.77	4.32		
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	131696.64	9.04	123697.84	8.07	10.00	118710.00
SPOR ALANI	10899.52	0.75	3720.23	0.24		
PAZAR ALANI	5000.01	0.34	5000.01	0.33		
RESMİ KURUM ALANI	0.00	0.00	1198.58	0.08		
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3750.01	0.26	6460.04	0.42	1.60	18993.60
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	19543.76	1.34	18042.66	1.18	1.50	17806.50
TİCK ALANI	330150.31	22.66	292712.30	19.11		
TİCARET ALANI	2353.95	0.16	16438.75	1.07		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7105.75	0.49	7808.90	0.51	2.00	23742.00
PLANDAN ÇIKARILAN ALANLAR	0.00	0.00	177600.51	11.59		
İMAR YOLLARI VE OTOPARKLAR	351207.07	24.11	389677.22	25.44		
TOPLAM ALAN	1456979.70	100.00	1532022.43	100.00		
NÜFUS KONUT 0.80	9322		8687			
NÜFUS TİCK	3803		3185			
TOPLAM NÜFUS	13125		11871			
ARTAN NÜFUS	-1254 (NÜFUS AZALIYOR)					

Tablo 1: Fonksiyon Alanlarının Yüzölçüm Değişimi ve Nüfus Hesabı (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisine Göre Hazırlanmıştır).

Bu plan kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.