



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

Sayı : 90852262-301.03-12037

.../02/2020

Konu: Kepez İlçesi, Sütçüler Mah. 27064 ada 1 parsel NİP. değ.

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi 27064 ada 1 parselin bir kısmının ticaret alanından özel sosyal tesis alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

.../02/2020

Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

Uygun görüşle arz ederim.

.../02/2020

Av. Cansel TUNCER
Genel Sekreter

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE

.../02/2020

Muhittin BÖCEK
Büyükşehir Belediye Başkanı

Ek: 1/5000 NİP değ. ve plan açıklama raporu.



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ
SÜTÇÜLER MAHALLESİ 27064 ADA 1 NUMARALI PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Nazım imar planı tadilat teklifine konu bölge Antalya ili, Kepez ilçesi, Sütçüler Mahallesi, 22L no'lu paftada yer alan, 27064 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanının toplam büyüklüğü yaklaşık 4051 m²'dir. Plan tadilatına konu parsel Kepez Devlet Hastanesi'nin yaklaşık 430 metre kuzeyinde, İsmet İnönü Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'nin ise yaklaşık 180 metre batısında yer almaktadır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

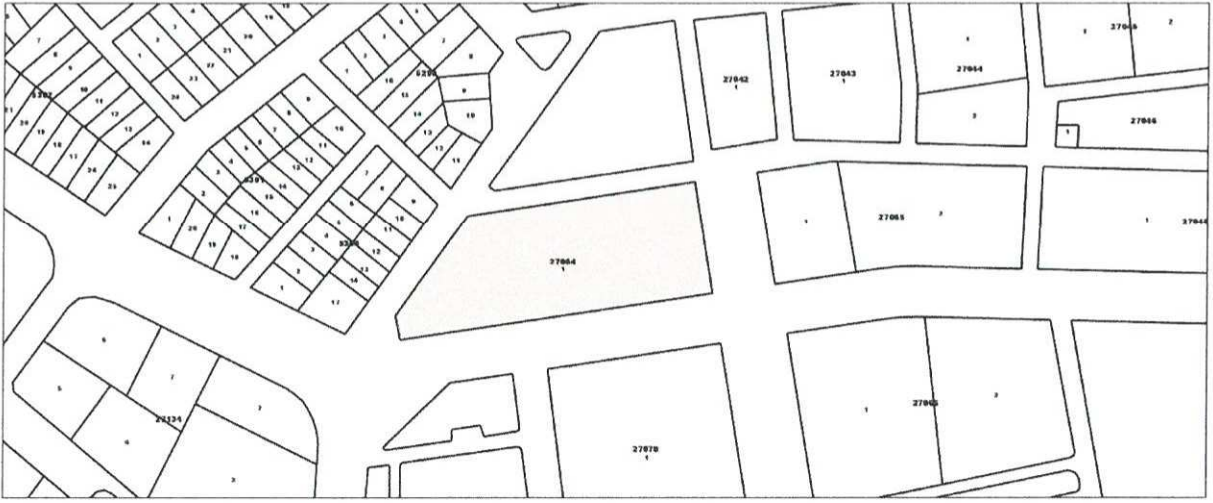
Plan tadilatına konu parselin bulunduğu bölge ağırlıklı olarak konut alanlarının ve geniş taşıt yolları kenarında ise ağırlıklı ticari yapılaşmalarının olduğu bir bölgedir. Plan değişikliğine konu 27064 ada 1 numaralı parselin cephe aldığı 25 metrelik yolun doğusunda İsmet İnönü Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, söz konusu yolun güneyinde yaklaşık olarak 430 metre ilerisinde ise Kepez Devlet Hastanesi yer almaktadır. Ayrıca parselin yaklaşık 900 metrelik yürüme mesafesi içerisinde Ahmet Çoşkun Bulut Ortaokulu, Metin Çivililer Anadolu Lisesi, Kepez Ortaokulu, Özel Envar Anadolu Fen Lisesi, Nebi Güney İmam Hatip Ortaokulu yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde birden fazla eğitim alanı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu 27064 ada 1 numaralı parsel ayrıca bölgeye hizmet eden resmi kurum alanlarının bulunduğu bir alan içerisinde yer almaktadır.

Plan değişikliğinde parselin yakın çevresinde yer alan eğitim alanları da göz önünde bulundurularak bölgede yaşayan ve ulaşım sıkıntısı çeken öğrencilerin barınma sorununu çözmek amacıyla parselin bir kısmında öğrenci yurdu yapılmak istenmektedir. Yapılacak olan yurdun çevre mahallelerden ve kırsaldan merkeze okumak için gelecek olan öğrencilerinin

barınma sorununa bir nebze olsun çözüm olması beklenmektedir. Ayrıca mahalle ölçeğinde ve bölgesel ölçekte resmi kurum alanlarının yer aldığı bölgede nitelikli ticaret alanlarının oluşturulabilmesi amacıyla parselin bir kısmında ise ticaret alanı yapılmak istenmektedir. Bu amaçla parselde yurt alanı ve ticaret alanı yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği talebi yapılmaktadır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Plan tadilatına konu parsel fiili durumda boş olup herhangi bir yapı yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parselde onaylı uygulama imar planına göre terkleri yapılmış ve bugünkü halini almıştır. Fiili durumda bölge konut ve ticaret kullanımlarının birlikte yer aldığı karma kullanımlı yapıların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Plan tadilatına konu parsel 7834 m2 olup plan değişikliğine konu alan büyüklüğü ise parselin kuzeyinde kalan 4051 m2 büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır.



Şekil 2. Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

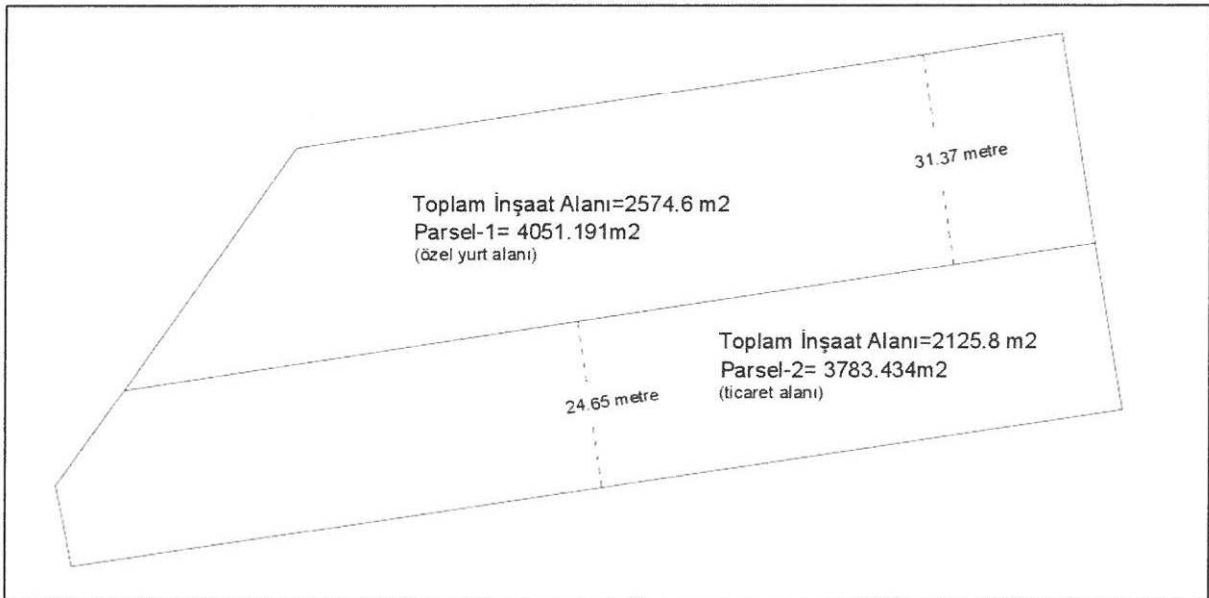
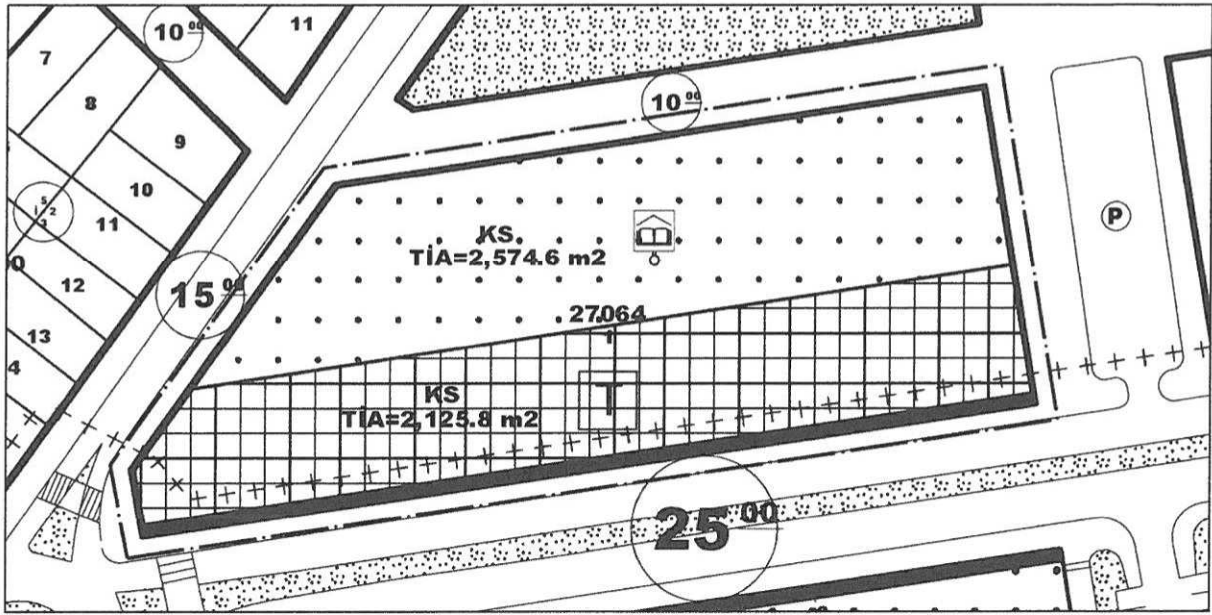
Onaylı nazım imar planı konut alanı (isteğe bağlı zemin ticaret) iken Antalya Büyükşehir Belediyesi'nce yapılan özel talep doğrultusunda 08.10.2019 tarih 610 numaralı meclis kararı ile alanın tamamı ticaret alanı olarak onaylanmıştır.



Şekil 3. Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

Yukarıdaki gerekçeler doğrultusunda hazırlanan teklif nazım imar planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli nazım imar planında yurt yapılmak istenen alan özel sosyal tesis alanı olarak işlenmiş diğer kalan kısımda ise yapılması düşünülen yatırıma uygun olarak 25 metrelik yoldan cephe alan kısım ise ticaret alanı olarak bırakılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile parselin kuzey kısmında 4051,2 m² büyüklüğünde özel sosyal tesis alanı (özel yurt alanı) planlanırken parselin kuzeyinde kalan 3783,4 m² büyüklüğündeki kısım ise ticaret alanı olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile sosyal alt yapı alanlarında plan bütününde artış sağlanırken ayrıca kalan kısımda yapılan ticaret alanı ile bölgedeki nüfus yoğunluğunun da düşürülmesi amaçlanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği sonucunda uygulama imar planında ise söz konusu alanda yapılmak istenen yatırım doğrultusunda emsal (E=0,60) değiştirilmemiş ve parsel bütününde emsale konu toplam inşaat alanı korunmuştur. Ancak yapılacak yatırım doğrultusunda yurt alanı ve ticaret alanında kullanılacak emsale konu toplam inşaat alanı (TİA) plan üzerine işlenmiştir. Söz konusu teklif uygulama imar planı örneği aşağıda yer almaktadır.



Şekil 4. Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı örneği ve Plan Sonrası Oluşacak Parsel Büyüklükleri

SÜTÇÜLER MAHALLESİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ

MAHALLE ADI: SÜTÇÜLER

ADA/PARSEL NO: 27064/1

PAFTA NO: 22L

MEVCUT PLAN



Şekil 5. Plan Örneği