



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:27.01.2020

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.07.2019 tarihli toplantısında önerge verilip gündemin 110. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Bölgesi, Varsak Esentepe ve Varsak Menderes Mahallelerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Varsak Bölgesi, Varsak Esentepe ve Varsak Menderes Mahallelerinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesinin 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 BARIŞ
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Bağış BULUT
İmar Kom. Üyesi

Adem ER
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK BÖLGESİ; VARSAK ESENTEPE VE VARSAK MENDERES MAHALLELERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZİYONU

5

- NAZIM İMAR PLANI REVİZİYONU ONAMA SINIRI
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT SINIRI
- TOPLU İŞYERLERİ ALANI
- TİCARET ALANI
- MESKUN KONUT ALANI (ORTA YOĞUN)

- İBADET ALANI
- KENTSEL YEŞİL ALANLAR
- ORMAN ALANI
- GENEL OTOPARKLAR
- 1. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI

PLAN NOTLARI:

A. KENTSEL ALAN KULLANIMI

A.1. MESKUN KONUT ALANI

- MESKUN KONUT ALANINDA BRÜT YOĞUNLUK 125-250 KİŞİ/HA ARALIGINDADIR.
- ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, BELİRTİLEN YOĞUNLUK (KİŞİ/HA) ÜST LİMİTLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA YOĞUNLUK VE EMSAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
- ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA YAPILACAK REVİZYON VE DEĞİŞİKLİKLERDE YOĞUNLUK (K/HA) VE EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENİRKEN, ONAYLI PLANLARDAN GELEN YOĞUNLUK VE EMSAL KARARLARI DİKKATE ALINACAK, HERHANGİ BİR ARTIŞ ÖNGÖRÜLMESİ HALİNDE GEREKLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DÜZENLENECEKTİR.

A.2. TOPLU İŞ YERİ

- BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENECEKTİR.
- ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENEN YAPILAMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK KAYDI İLE, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞİTMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARI AMA, NAKİİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VB. TESİSLERİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENEK, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

A.3. TİCARET ALANI

- BU ALANLARDA YAPILAMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MUZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YONETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR İSTASYONLARI YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA KATLI OTOPARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

B. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.1. PARK

- YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN YEŞİL ALANLARDIR.
- BU ALANDA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHCESİ, BÜFE, PERGOLE, KAHVE MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, WC, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.1. KENT ORMANI

- BU ALANDA; GÜNÜBİRLİK VE REKREASYON İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK, ORMAN
- VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINCA ORMAN İÇİ DİNLENME TESİSLERİ YAPILABİLİR VE İŞLETİLEBİLİR.

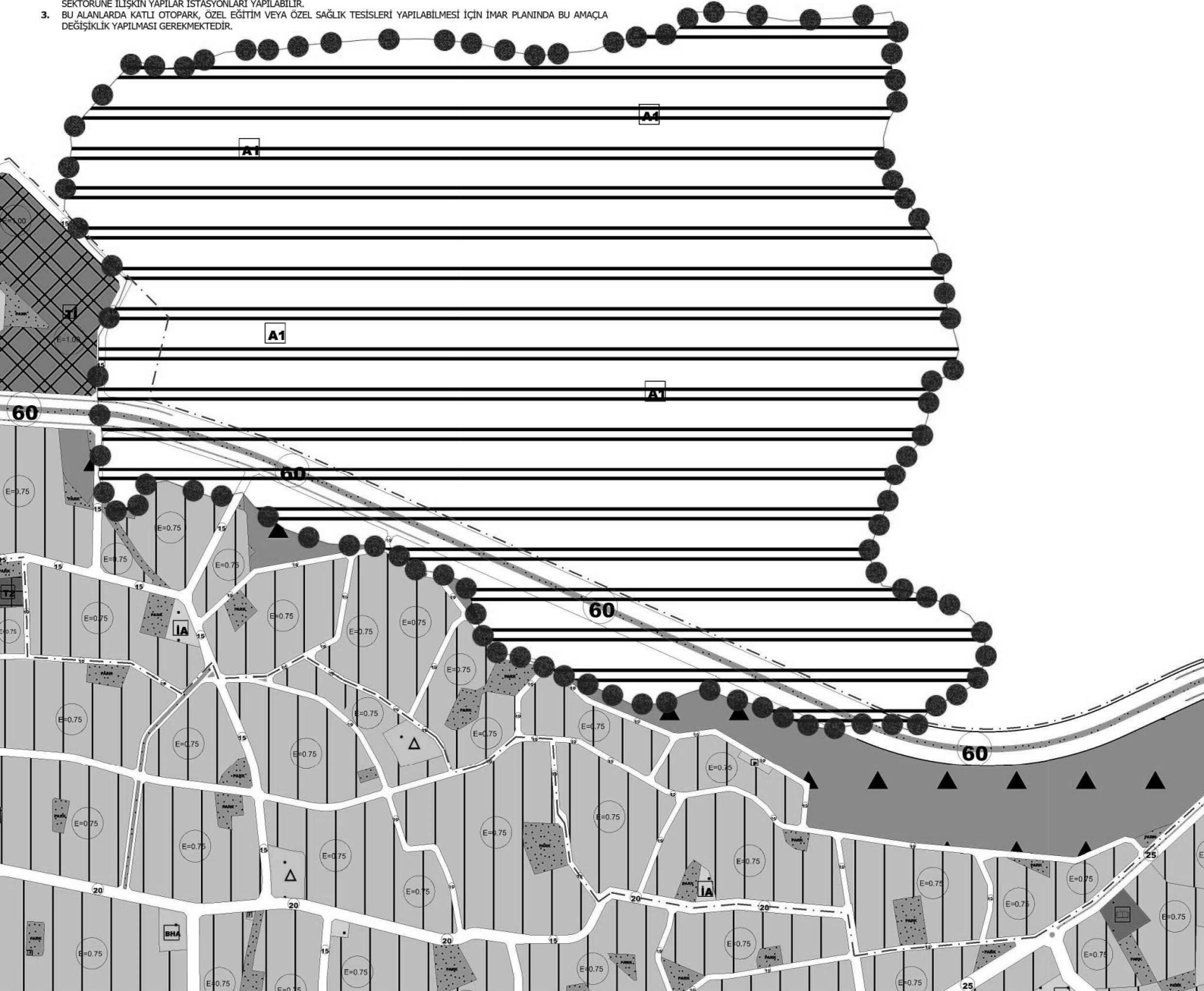
C. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

C.1. İBADET ALANI

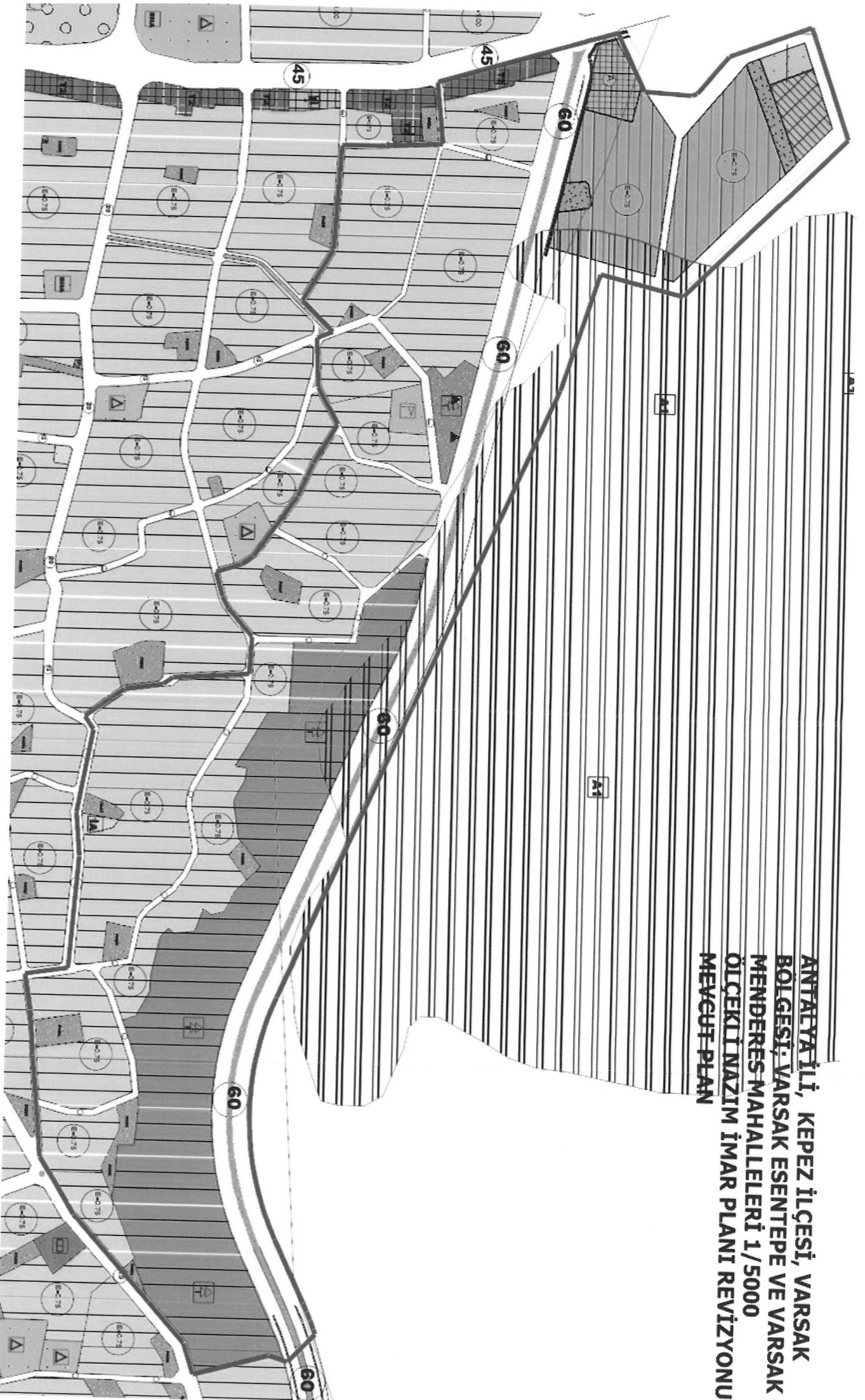
- BU ALANDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TEKLİFİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOSULUYLA DİNİ TESİSE AIT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMLATLARIN, AÇIK VEYA ALTINDA KAPALI OTOPARKIN DA YAPILABİLİR.
- GAYRİ SİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAMAK VE GİRİŞ-ÇIKIŞLARI İBADET YERİNİN GİRİŞLERİNDEN AYRI OLMAK KAYDIYLA DİYANET BAŞKANLIĞINCA BELİRLENECEK USUL VE ESASLARA GÖRE DİNİ TESİSE HİZMET VEREN TİCARİ MEKÂNLAR YAPILABİLİR. MEKÂNLARIN, ARAZİNİN DURUMUNA GÖRE EN FAZLA BİR CEPHESİNİN AÇIĞA ÇIKMASI VE DİNİ TESİSİN TABAN GEÇMEMESİ ESASTIR.

D. DİĞER

- PLAN KAPSAMINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK
BÖLGESİ, VARSAK ESENTEPE VE VARSAK
MENDERES MAHALLELERİ 1/5000
ÖLÇEKİNDE NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU
MEVCUT PLAN**





T.C.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, VARSAK BÖLGESİ;
VARSAK ESENTEPE VE VARSAK MENDERES
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**

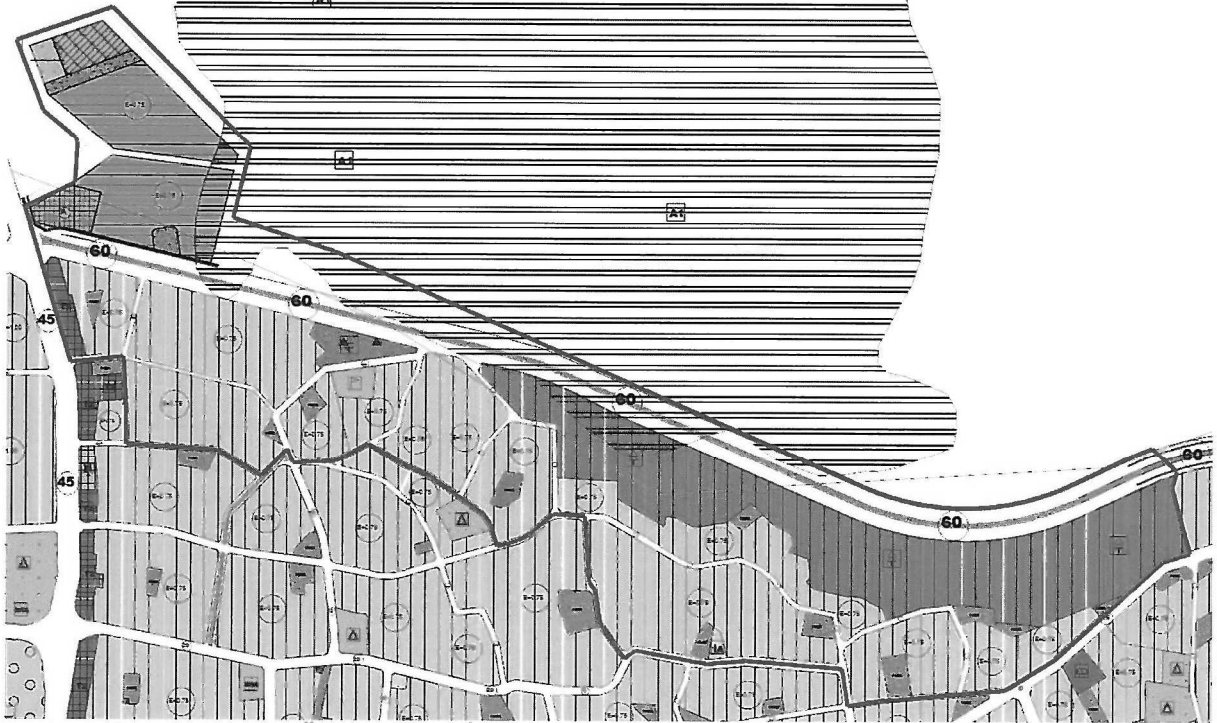
2019

**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 revizyonuna konu alan Antalya İli, Kepez İlçesi, Varsak Bölgesinde Varsak Esentepe ve Varsak Menderes Mahallelerinde yer alan konut alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları, 60 metrelik imar yolu ile çevresini kapsamaktadır (Bkz: Resim 1, 2 ve 3).



Resim 1: Uydu Fotoğrafı (2018)



Resim 2: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bölgede plan revizyonu daha önce yapılarak yürürlüğe girmiştir ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının da revize edilerek onaylanmasının ardından imar uygulaması aşamasına geçildiğinde Kadastro Müdürlüğüne yeni tescil edilen kadastro parsellerinin oluşması nedeniyle ayrılan rezerv alan yeterli olmamıştır.

Ayrıca Koruma Kurulunca Lyrbotae 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı Sınırları yeniden belirlenmiş ve sınırlar değişmiştir. Arkeolojik sit sınırı içerisinde ise uygulama görmüş ve bu alandan taşınması gereken imar parselleri yer almaktadır (Bkz: Resim 3). Bölgede yer alan tapu maliklerinden yoğun bir şekilde parsellerinin taşınması yönünde talepler Belediyemize gelmektedir.



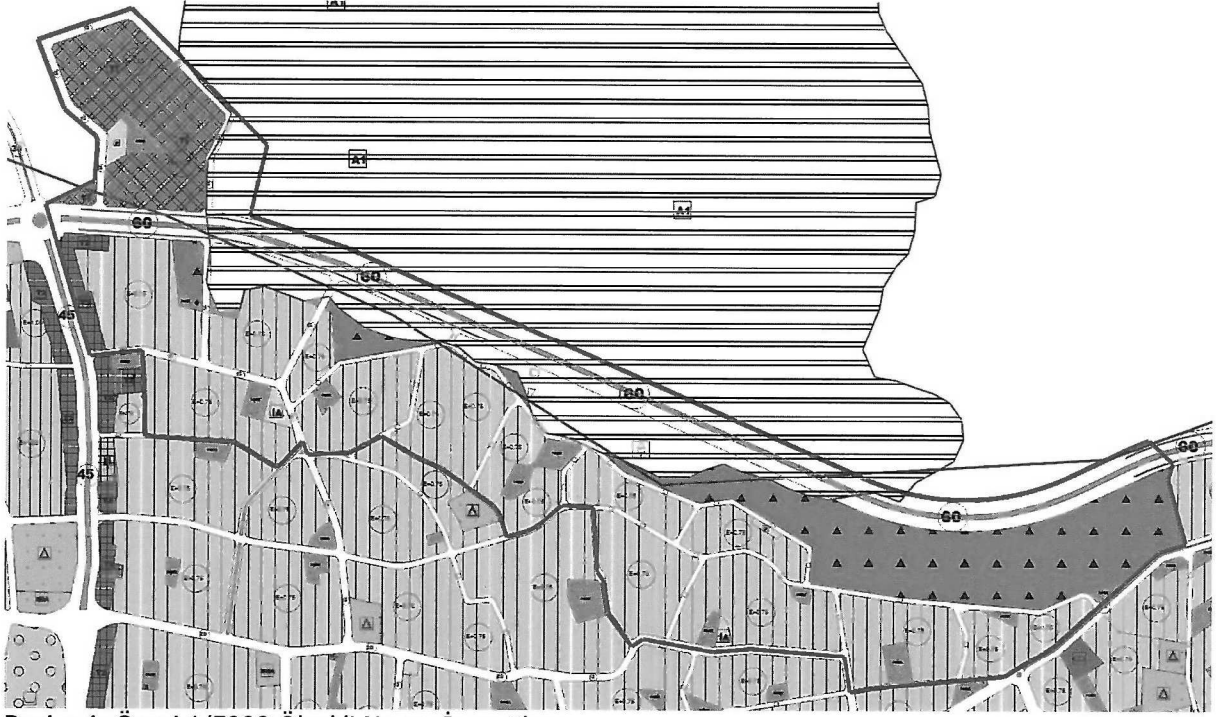
Resim 3: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bölgenin orman sınırlarında kalması nedeniyle de ormana dönüşen bazı parseller ortaya çıkmıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda planların tekrar revize edilmesi zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Bu sebepler doğrultusunda hazırlanan plan revizyonu ile 1. derece arkeolojik sit sınırı plana işlenmiş ve yapılan düzenlemeler bu sınıra uygun olacak biçimde ele alınmıştır.

Sit sınırı içerisinde kalan ve imar uygulaması ile 60 metrelik imar yolunun altında oluşturulan rezerv alana taşınmak istenen parseller ile hiç uygulama görmemiş kadastro parselleri için ayrılması düşünülen rezerv alanın yolun bu haliyle ayrılamaması ve batıdan gelen 60 metrelik imar yolu ile bağlanarak oluşan kavşak bağlantısının ulaşım yönünden problemlili olması nedeniyle 60 metrelik imar yolu kuzeye kaydırılarak daha düzgün bir kavşak bağlantısı düzenlenmiş ve bu yolun altında oluşturulacak rezerv alan artırılmıştır. Böylece 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının da onaylanmasının ardından yapılması gereken imar uygulamasının da önü açılacaktır.

Bölgede ayrılan rezerv konut alanları daha önceki plan revizyonunda olduğu gibi emsal değeri $E=0.75$ olarak düzenlenmiştir. Bölge içerisinde bir adet ibadet alanı ayrılmış ve ulaşım bağlantıları yeniden düzenlenmiştir. 60 metrelik imar yolunun kuzey kısımları ise Toplu İşyerleri alanları olarak düzenlenmiş ve emsal değeri $E=1.00$ olarak belirlenmiştir (Bkz: Resim 4).



Resim 4: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan revizyonu öncesi ve sonrasında alanların değişim tablosu aşağıda verilmiştir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	189715.33		184552.00	
ORMAN ALANI	205570.01		160823.00	
PARK ALANI	11300.97		16574.00	
SPOR ALANI	3955.71		0.00	
CAMİ ALANI	0.00		2500.00	
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	3950.28		0.00	
KDKÇA	85031.27		0.00	
TOPLU İŞYERLERİ ALANI	0.00		76060.00	
TİCARET ALANI	2236.02		5043.00	
ARKEOLOJİK SİT ALANI	0.00		84760.23	
TEKNİK ALTYAPI ALANI	416.00		1458.00	
YOLLAR	276372.81	35.50	246778.17	31.70
TOPLAM ALAN	778548.40	100.00	778548.40	100.00
PLAN NÜFUSU	4553		4429	
TOPLAM NÜFUS	4553		4429	
ARTAN NÜFUS				-124 (NÜFUS AZALİYOR)

Tablo 1: Alanların Değişimi Tablosu (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisinden Hazırlanmıştır)

PLAN NOTLARI:

A.KENTSEL ALAN KULLANIMI

A.1. MESKUN KONUT ALANI

1. MESKUN KONUT ALANINDA BRÜT YOĞUNLUK 125-250 KİŞİ/HA ARALIĞINDADIR.
2. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ÇALIŞMALARINDA, BELİRTİLEN YOĞUNLUK (KİŞİ/HA) ÜST LİMİTLERİNİ AŞMAMAK KAYDIYLA YOĞUNLUK VE EMSAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

3. ALT ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARINDA YAPILACAK REVİZYON VE DEĞİŞİKLİKLERDE YOĞUNLUK (K/HA) VE EMSAL DEĞERLERİ BELİRLENİRKEN, ONAYLI PLANLARDAN GELEN YOĞUNLUK VE EMSAL KARARLARI DİKKATE ALINACAK, HERHANGİ BİR ARTIŞ ÖNGÖRÜLMESİ HALİNDE GEREKLİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI DÜZENLENECEKTİR.

A.2. TOPLU İŞ YERİ

1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENECEKTİR.
2. ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK KAYDI İLE, BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARİ İŞLETMELER, İNŞAAT MALZEMESİ, OTO GALERİ, TARIMSAL ÜRETİM PAZARLAMA, NAKLİYAT AMBARI, TOPTANCI HALİ, TOPTAN TİCARET, PAZARLAMA DEPOLAMA ALANLARI, TIR VE KAMYON PARKI VB. TESİSLERİ İLE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN GEREKLİ TEDBİRLER ALINMAK KAYDIYLA MERMER, HURDA, TENKE, KÂĞIT, PLASTİK GİBİ MADDELERİN ORGANİZE BİR ŞEKİLDE DEPOLANMASI VE İŞLENMESİNE YÖNELİK FAALİYETLER İLE BUNLARA İLİŞKİN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ YER ALABİLİR.

A.3. TİCARET ALANI

1. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLA BELİRLENECEKTİR.
2. BU ALANLARDA; İŞ MERKEZİ, OFİS, BÜRO, İŞ HANI, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VE ÖZEL KATLI OTO PARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSANE, ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR İSTASYONLARI YAPILABİLİR.
3. BU ALANLARDA KATLI OTO PARK, ÖZEL EĞİTİM VEYA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ YAPILABİLMESİ İÇİN İMAR PLANINDA BU AMAÇLA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

B. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.1. PARK

1. YAŞAYANLARIN DİNLENME, GEZİNTİ VE EĞLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜZENLENEN YEŞİL ALANDIR.
2. BU ALANDA SÖKÜLÜP TAKILABİLİR MALZEMEDEN YAPILMAK KAYDIYLA AÇIK ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, PERGOLE, KAMERİYE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ, SPORCU SOYUNMA KABİNLERİ, WC, TAKSİ DURAĞI, TRAFİKO GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR.

B.1.KENT ORMANI

1. BU ALANDA; GÜNÜBİRLİK VE REKREASYON İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLARAK, ORMAN
2. VE SU İŞLERİ BAKANLIĞINCA ORMAN İÇİ DİNLENME TESİSLERİ YAPILABİLİR VE İŞLETİLEBİLİR.

C. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

C.1. İBADET ALANI

1. BU ALANDA; İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS VE KÜLLİYESİNİN, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLLERİN, AÇIK VEYA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTO PARKIN DA YAPILABİLİR.