



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:28/12/2020

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 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye meclisinin 06.11.2020 tarihli ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan Varsak Altıayak Mahallesi sınırları içerisinde 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin tevhid edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye meclisinin 06.11.2020 tarihli ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan Varsak Altıayak Mahallesi sınırları içerisinde 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin tevhid edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Başkanı

Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.
Sıdika 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



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2020		
Toplantı Ayı	11 / KASIM		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-11-2020 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	212
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-11-2020

GÜNDEMİN 14. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 04.09.2020 tarih ve 159 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Antalya İli, Kepez İlçesi, Varsak Altıayak Mahallesi sınırları 1428 ada 1, 7, 8 parsellerin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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 159 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi, Varsak Altıayak Mahallesi, 1428 ada 1, 7, 8 parsellerin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine yönelik hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 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, Varsak Altıayak Mahallesi, 1428 ada 1, 7, 8 parsellerin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TUTUNCU
Kepez Belediye Başkanı

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Süleyman ACAR
Divan Katibi

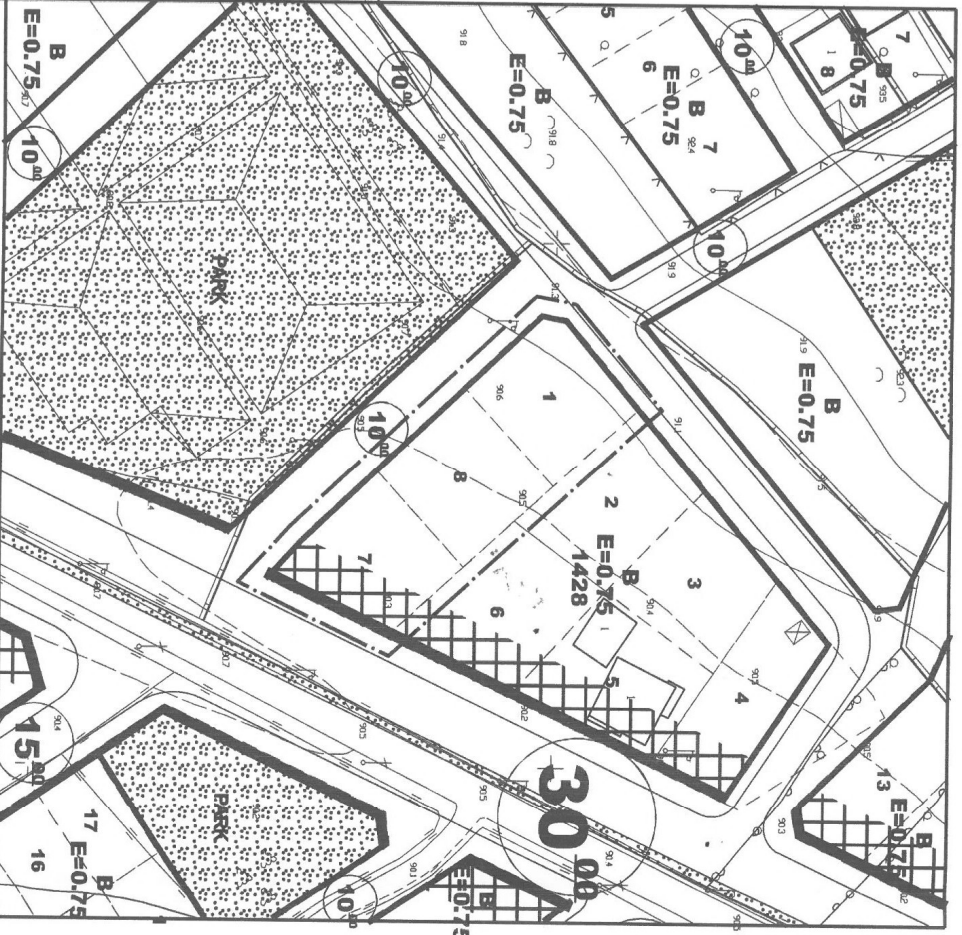
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) - KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE : VARSAK

ADA/PARSEL NO: 1428 ADA 1, 7 VE 8 PARSELLER

PAFTANO: 025-A-05-B-2-C

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

B
E=0.75
KONUT ALANI

B
E=0.75
KONUT ALANI
(YÜKSEK ZEMİN TİCARET)

Plan Notu:

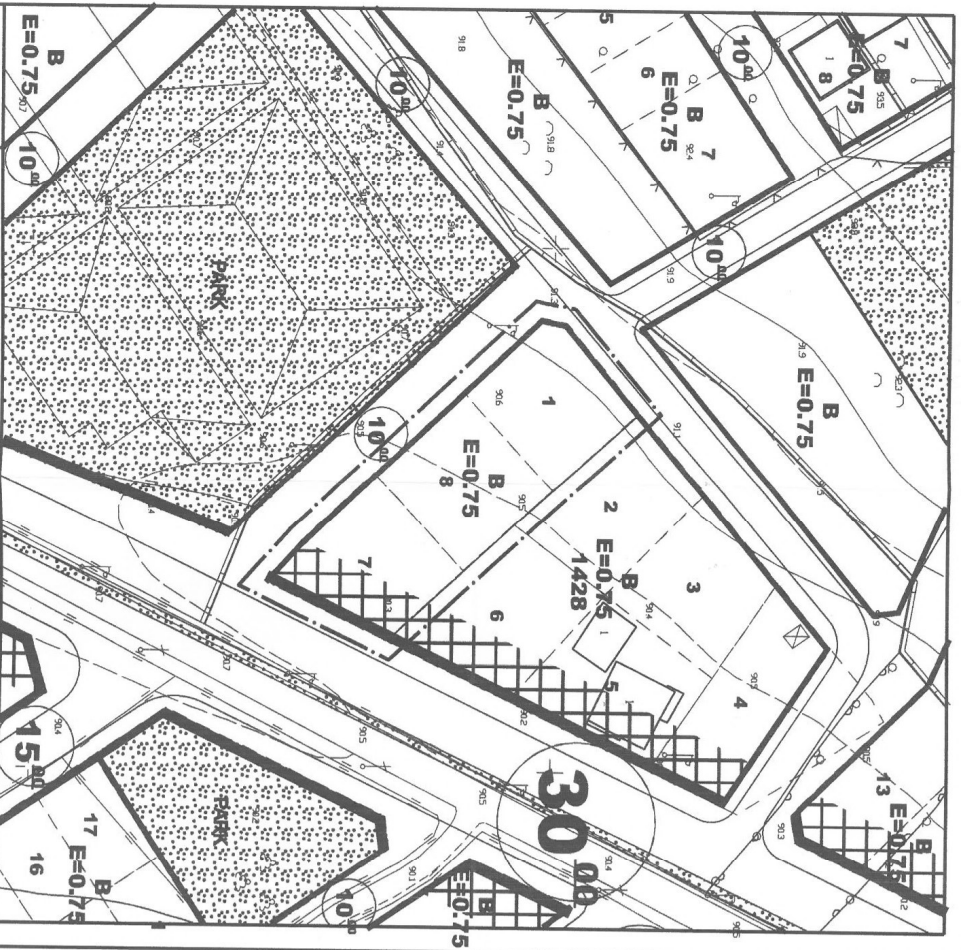
1- Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

2- Planlama Alanında Yüksek Zemin Kaldı Tıcalet Alanında Tıcalet kullanımı 300 m²'yi geçemez.

ÖLÇEK: 1/1000

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

B
E=0.75
KONUT ALANI
(YÜKSEK ZEMİN TİCARET)

Mülkiyetin aynı kişiye ait olması nedeniyle 7 parselde konut kullanımının yanı sıra ticari faaliyet tercihi olarak da fırın yapılmak istenilmektedir. Ancak , *Planlı Alanlar Yönetmeliğinin Fırınlara başlıklı 46. maddesinde*

"14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar ; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlara tanziminde;

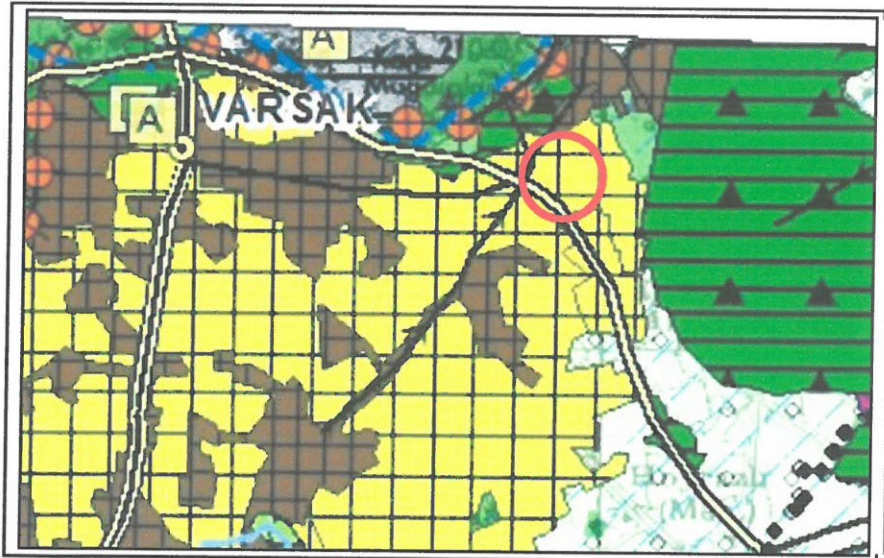
b) Ekmek fırınları ayrı nizama yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır."

denilmekte olduğundan 7 nolu parselin yüksek zemin katında fırın yapılamamaktadır.

Bölgenin de böyle bir tesise ihtiyacının bulunduğunu tespit edildiğinden , 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin konut kullanımını değiştirmeden 7 parseldeki mevcut plandaki yüksek zemin kat ticaret kullanımının ayrı bir yapı yapılmasına olanak sağlayacak şekilde tanımlandığı bir plan değişikliği yapılmak istenilmektedir.

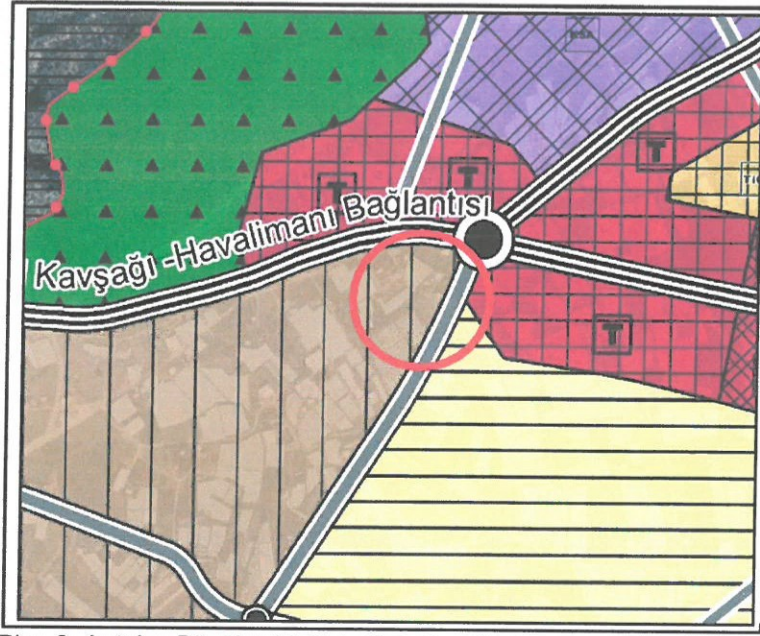
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanım kararı bulunmaktadır.



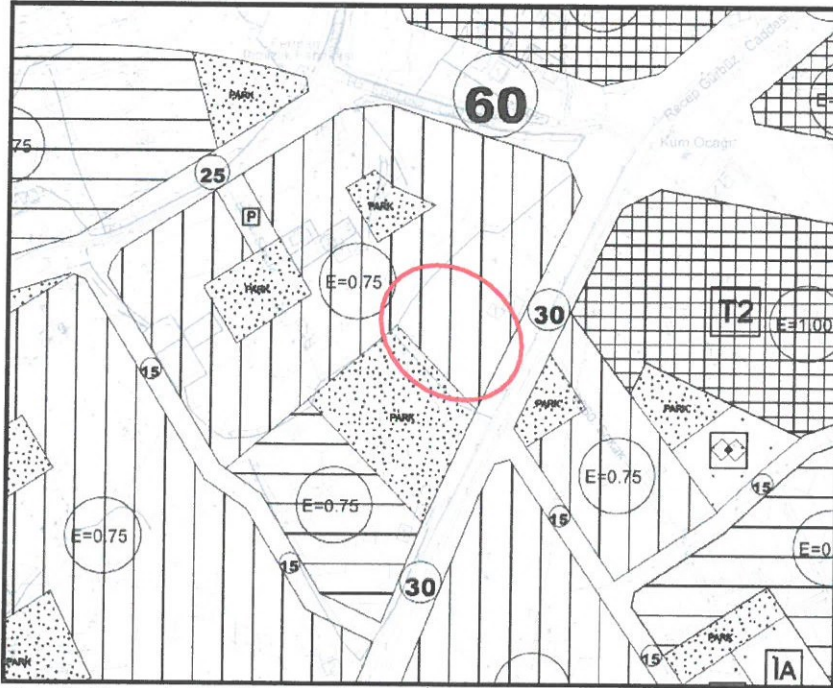
Plan 1: ABB tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Mevcut Konut Alanları sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Plan 2: Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut alanında kalmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi, 1428 ada 1 parselin büyüklüğü 591 m², 7 parselin büyüklüğü 621 m² ve 8 parselin büyüklüğü ise 590 m²'dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 1802 m²'dir.

Parsellerin bulunduğu alanda parselasyon işlemleri tamamlanmış inşaat yapımına müsait parsellerde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Resim 2 : 1428 Ada ve Çevresi Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile Konut Alanı kullanımında bulunan 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin tevhit edilerek işlevsel bir alana sahip olması öngörülmüştür.

Plan değişikliği teklifine konu parsellerden 7 nolu parselin, mevcut plan durumuna göre Yüksek Zemin Katlı Ticaret kullanımındaki taban alanı kullanımı yaklaşık 248.40 m² olup , kalan emsal haklarını üst katlarda konut olarak kullandığı bilinmektedir.

Söz konusu parselde müstakil fırın yapısı yapılmak istenilmekte olup , *Planlı Alanlar Yönetmeliğinin Fırınlar başlıklı 46. maddesinde*

“14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar ; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

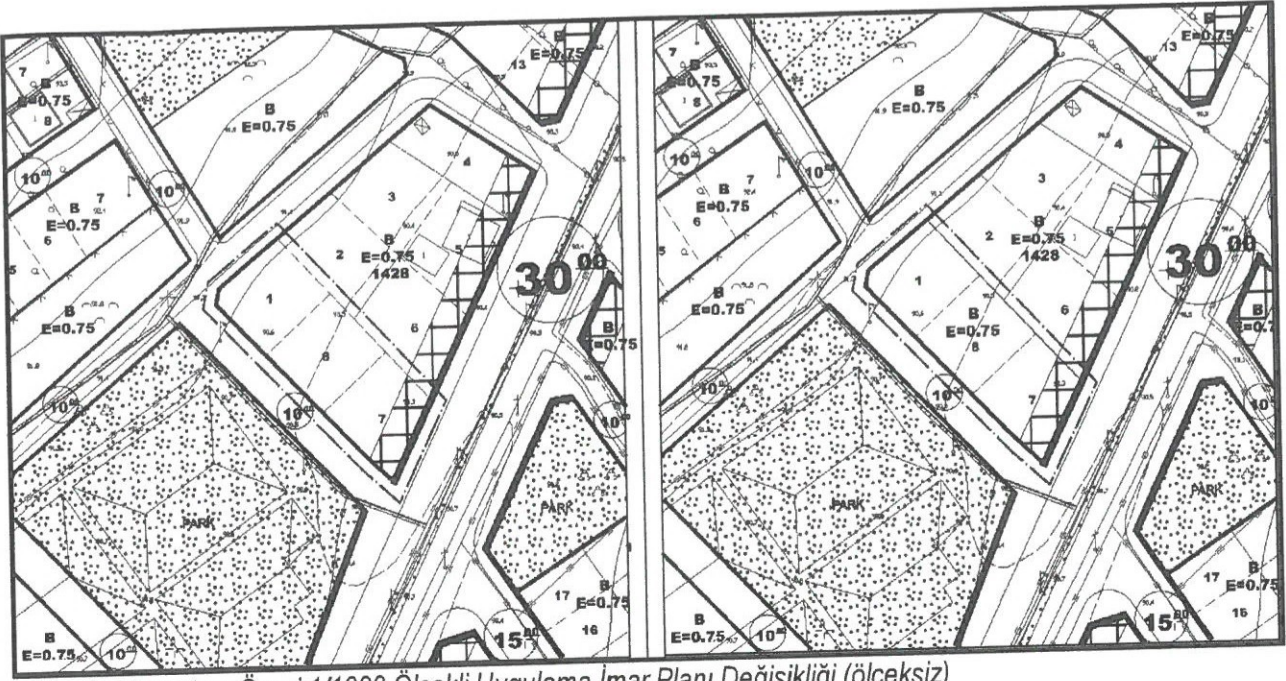
(2) Fırınların tanziminde;

b) Ekmek fırınları ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve **müstakil olarak yapılır.**”

denilmekte olduğundan ve bu nedenle fırın yapılarının ayrı müstakil yapı olarak düzenlenmesi gerektiğinden , parseller içerisinde küçük de olsa müstakil bir ticari yapı yapılmasına olanak sağlamak amacıyla, 1428 ada 1 , 7 ve 8 parsellerin plan değişikliği ve tevhid sonrası fırın yapımına olanak sağlayan müstakil ticari yapı tanımlaması getirilmiştir.

Her ne kadar parsellerin plan değişikliği ile tevhid sonrası , Yüksek Zemin Katlı Ticaret Kullanımı hakkı daha fazla olsa da , parsellerin birleşerek büyümesi sonrası ortaya çıkan fazladan ticari kullanıma kısıtlama getirilerek , mevcut planda 7 nolu parselin Yüksek zemin kat ticarete kullanabileceği inşaat hakkı kadar bir ticaret yapısının yapılmasına müsaade edilmek istenilmiştir.

Parsellerin yapılanma şartlarında (B, E=0.75) herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Plan 4 :Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

Plan Notu:

- 1- Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.
- 2- Planlama Alanında Yüksek Zemin Katlı Ticaret Alanında Ticaret kullanımı 300 m²'yi geçemez.

Bu plan kapsamında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

Okan ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1070

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Varsak Mahallesi
Ada/Parsel : 1428 Ada 1, 7 ve 8 parseller
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye meclisinin 06.11.2020 tarihli ve 212 sayılı kararı ile uygun bulunan Varsak Altıayak Mahallesi sınırları içerisinde 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin olarak hazırlanan plan çalışması Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarihli toplantısında gündemin 98. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 1802 m² alanı kapsayacak şekilde hazırlanmıştır.

Planlama Alanı yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli nazım imar planında “Mevcut Konut Alanı” olarak planlı bulunmaktadır. Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planında da “Konut alanı” olarak planlıdır.

Müellifince hazırlanan plan açıklama raporunda 1428 ada 1, 7 ve 8 parseller aynı kişinin mülkiyetinde olup, müstakil fırın yapısı yapılmak istenildiği belirtilmiştir. *Planlı Alanlar Yönetmeliğinin Fırınlar başlıklı 46. maddesinde*

“14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlar ; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınların tanziminde;

b) Ekmek fırınları ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde ve **müstakil olarak yapılır.**”denilmektedir.

Söz konusu plan teklifi ile “Konut Alanı” kullanımında bulunan 1428 ada 1, 7 ve 8 parsellerin tevhit edilerek, fırın yapımına olanak sağlayan müstakil ticari yapı tanımlaması getirilmiştir. Parsellerin yapılanma şartlarında (B, E=0.75) herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan Notu:

1- Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

2- Planlama Alanında Yüksek Zemin Katlı Ticaret Alanında Ticaret kullanımı 300 m²'yi geçemez.

Bu plan kapsamında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olup emsal ya da kat artışı yapılmamıştır. Ancak fırın yapılabilmesi için parsellerin tamamının ticaret alanı olarak planlanması gerekmektedir.