




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:30.11.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.11.2021 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez İlçesi Altınova Düden, Altınova Sinan, Altınova Orta ve Altınova Menderes Mahalleleri yer alan "Toplu İşyeri" olarak planlı alanların "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez İlçesi Altınova Düden, Altınova Sinan, Altınova Orta ve Altınova Menderes Mahalleleri yer alan "Toplu İşyeri" olarak planlı alanların "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı

Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi


Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

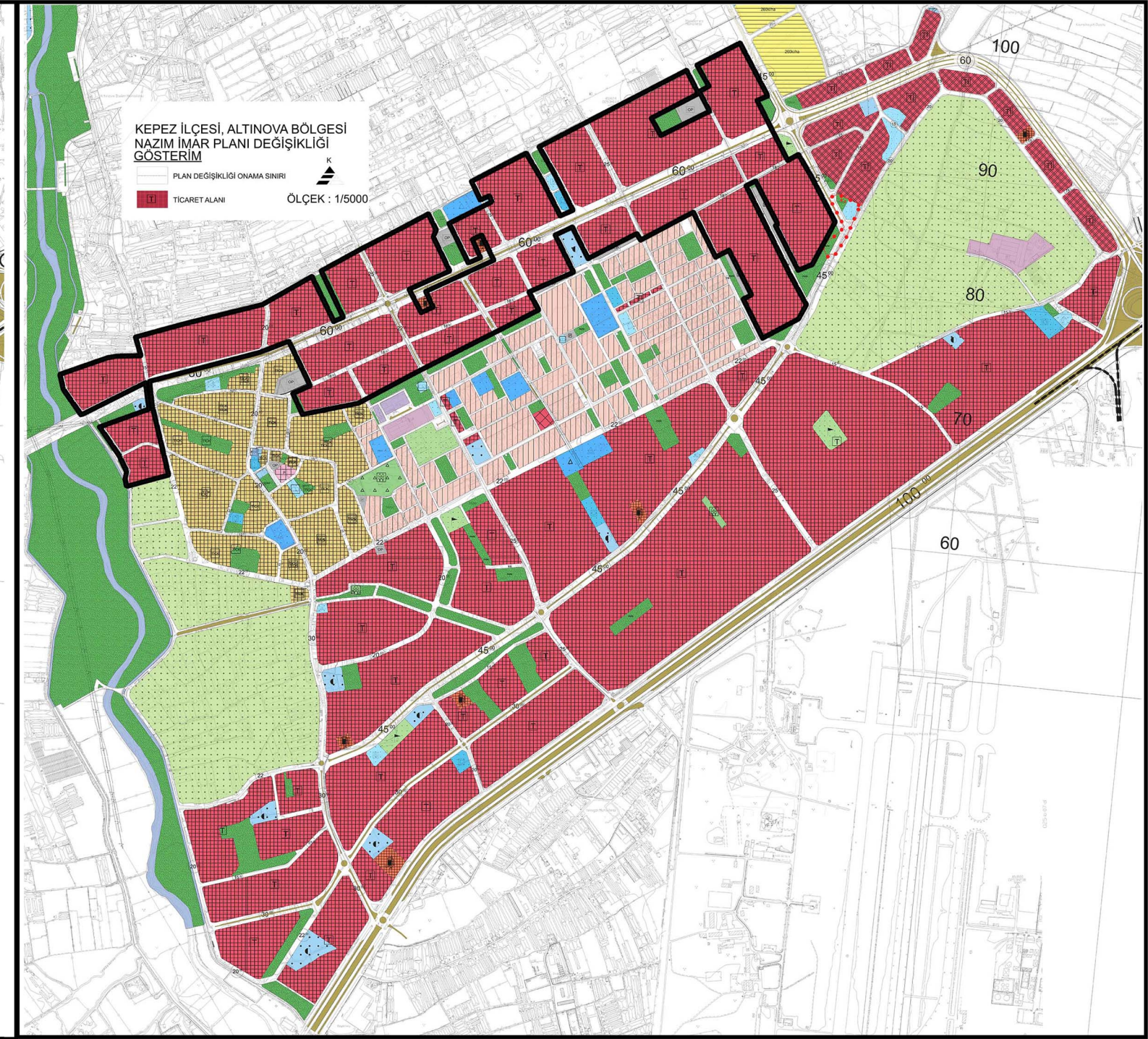
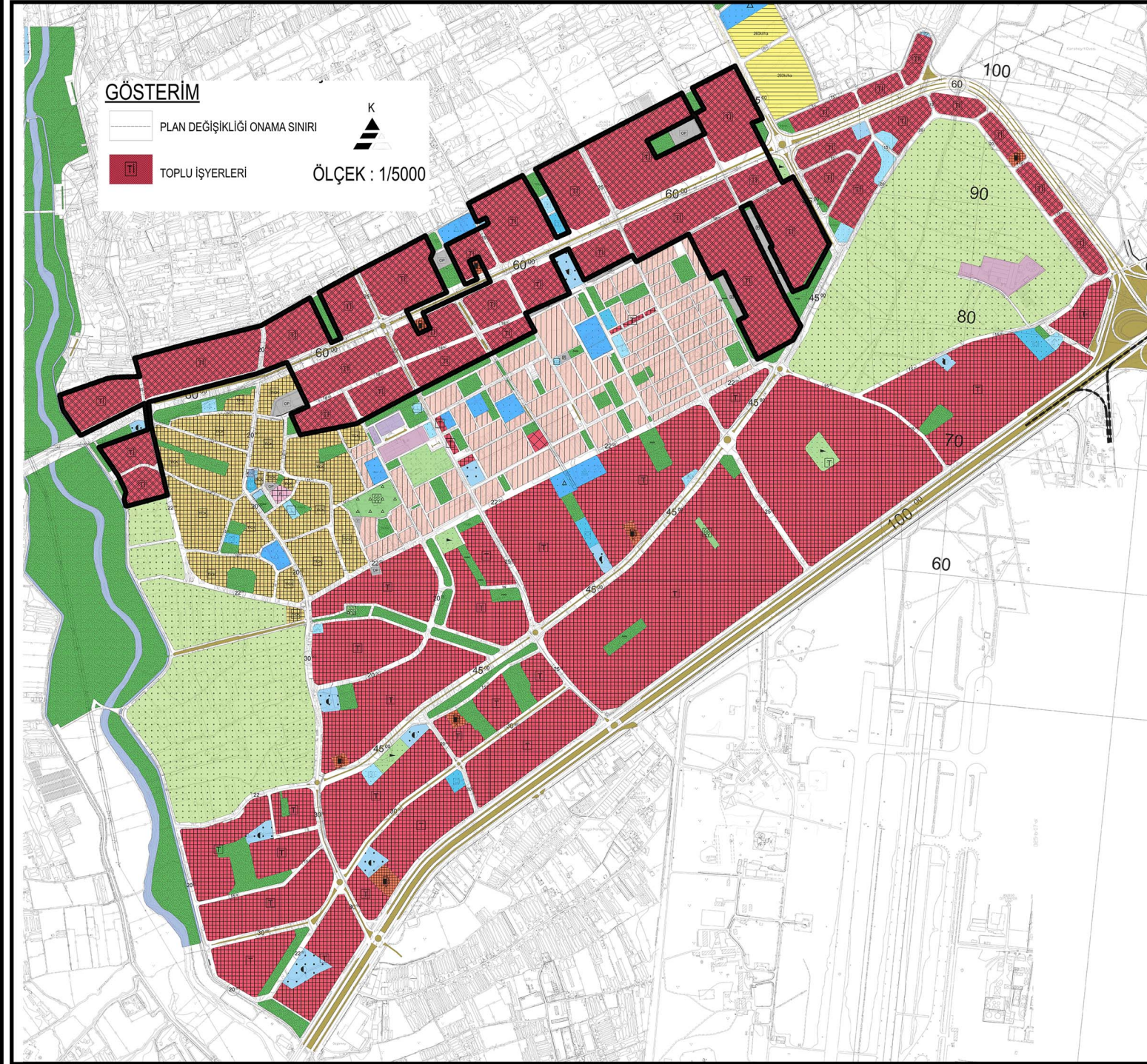

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

KEPEZ İLÇESİ ALTINOVA BÖLGESİ ÇALIŞMA ALANLARI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

MEVCUT

ÖNERİ





KEPEZ İLÇESİ
ALTINOVA DÜDEN, ALTINOVA SİNAN,
ALTINOVA ORTA VE ALTINOVA MENDERES MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2021

1 PLANLAMA ALANI VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu alan; Kepez İlçesi Altınova Düden, Altınova Sinan, Altınova Orta ve Altınova Menderes Mahallelerinin bir kısmında, O25B06A ve O25B06B nolu paftalarda yer alan "Toplu İşyeri" olarak planlı alanları kapsamaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanı hava fotoğrafı

2 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ VE AMACI

Antalya kent merkezinde yer alan toplu işyerleri içinde barındırdığı faaliyetlere uygun olarak kentin kuzeyinde Varsak, Başköy, Çığlık bölgelerinde organize sanayi bölgesi ve küçük sanayi alanlarına yakın alanlarda ya da Isparta yolu kenarı gibi bu bölgelere kolay erişilebilir lojistik açıdan destekleyici bölgelerde planlanmıştır.

Planlama alanı incelendiğinde, kent merkezi ile bütünleşik bir yapıda bulunduğu, toplu işyeri planlama kararının içerdiği kullanımların birçoğu için yerleşim bölgesi olmaktan çıktığı, büyük alan kullanımı gerektiren işletmelerin (tır-kamyon parkı, nakliyat ambarı, pazarlama depolama alanları, inşaat malzemesi depolama alanları vb.) bölgede yer seçimi yapması durumunda ileriki süreçte ulaşım ve altyapı konusunda kent için önemli sorunlar oluşturabileceği öngörülmektedir.

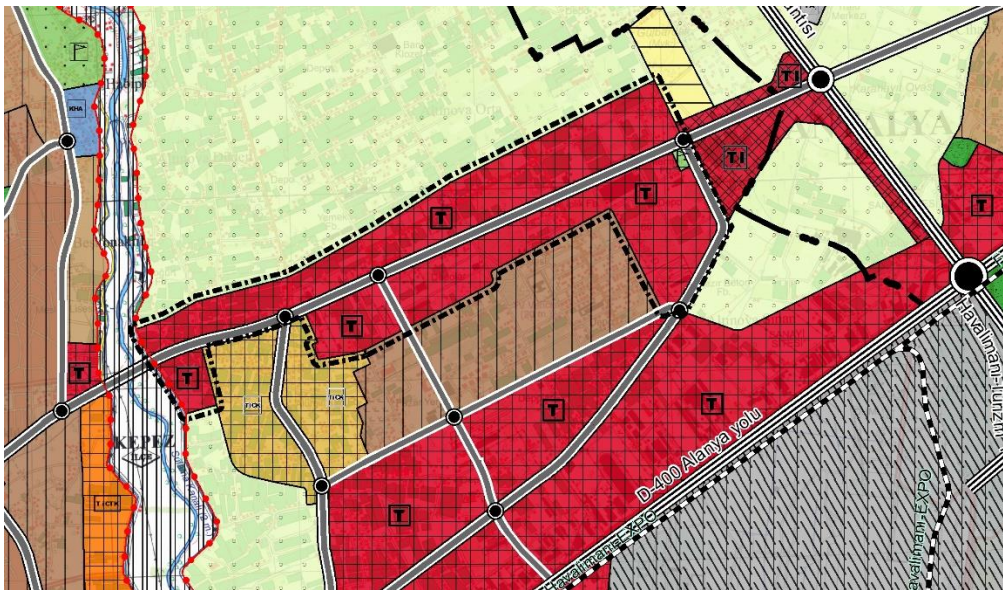
Ayrıca Altınova Bölgesinin havalimanına çok yakın bir konumda D-400 karayolunun hemen kenarında yer alması, kent merkezinin içinde kalması bu bölgede özel sağlık, özel eğitim, konaklama tesisi gibi talepleri beraberinde getirmekte ve toplu işyeri plan kararı bu talepleri karşılayamamaktadır. Dolayısıyla bölgede toplu işyeri gibi büyük alan kullanımı gerektiren kullanımlar yerine ticaret alanı plan kararının gerektirdiği kullanımların ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, planlama alanında yer alan "Toplu İşyeri" olarak planlı alanların "Ticaret Alanı" olarak yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır.

3 MEVCUT PLANLAR

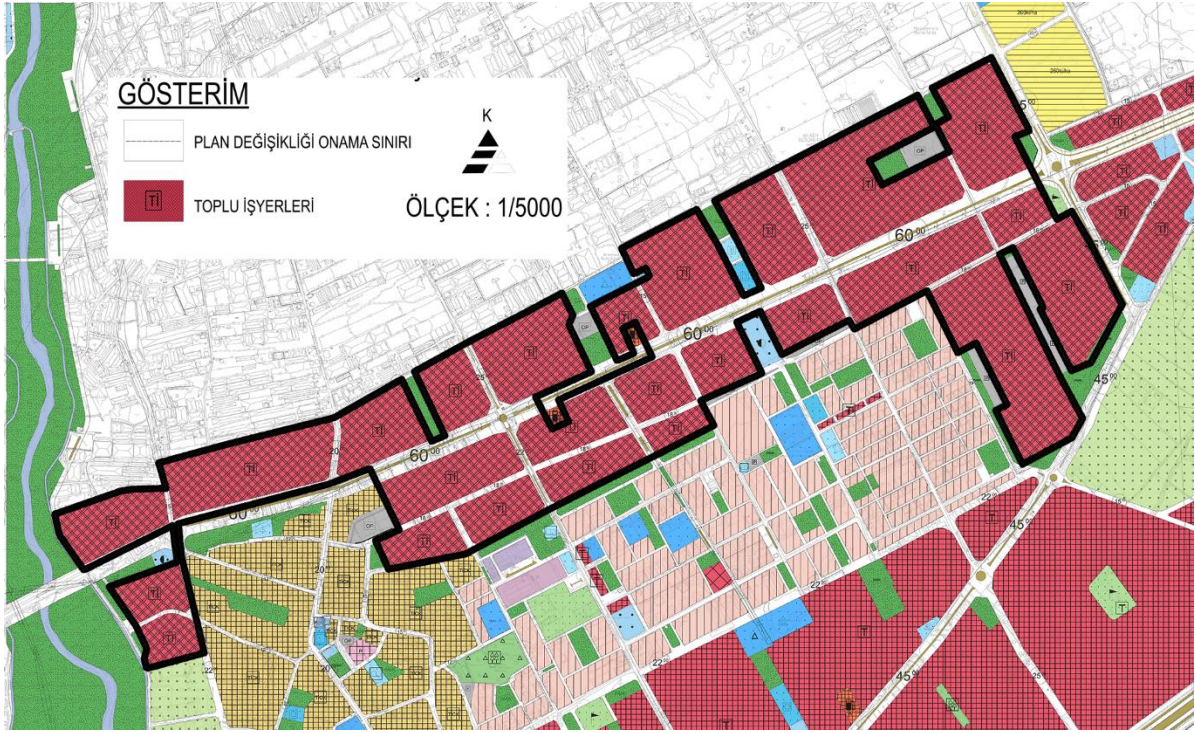
3.1 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanmak üzere 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinde planlama alanı; "Ticaret Alanı" olarak planlandığı görülmektedir (**Hata! Başvuru kaynağı bulunamadı.2**).



Şekil 2. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Teklifi.

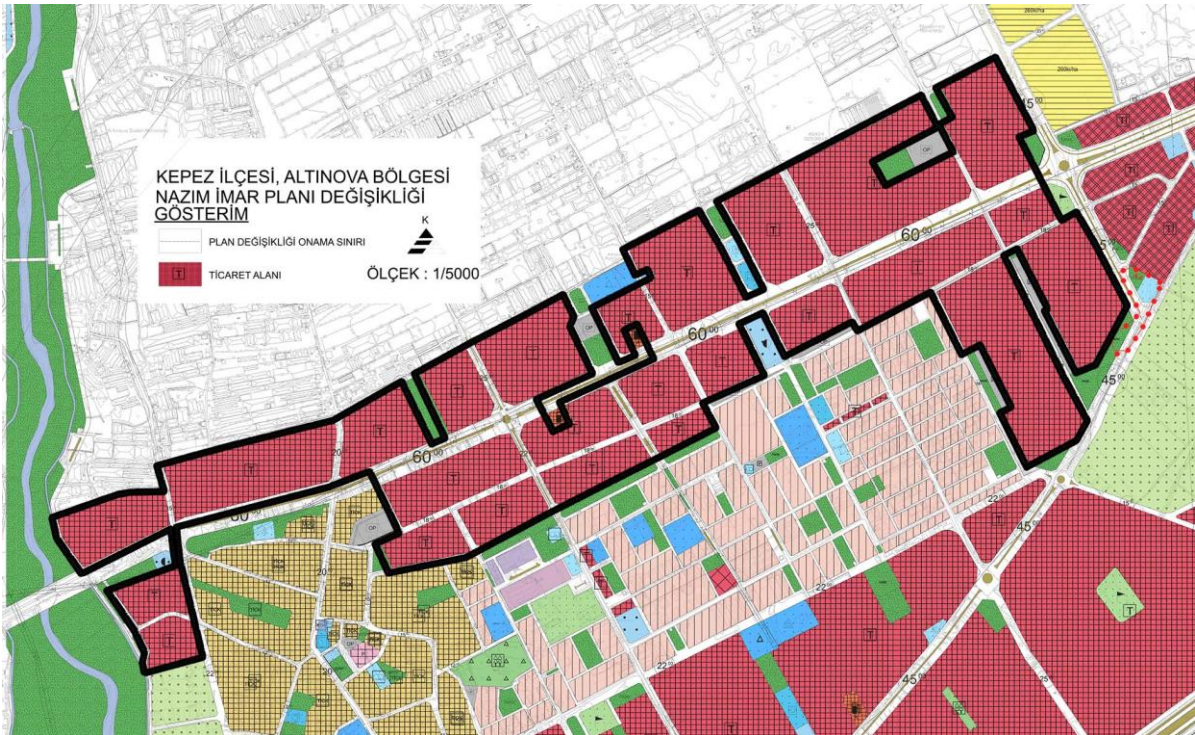
Antalya Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde planlama alanında; "Toplu İşyeri" olarak planlandığı görülmektedir (Şekil 3).



Şekil 3. Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4 PLAN KARARLARI

1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eşzamanlı olarak hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, "Toplu İşyeri" olarak planlı alanların plan kararı "Ticaret Alanı" olarak değiştirilmiştir (Şekil 4).



Şekil 4. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.



7. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 3194 Sayılı İmar Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri, 2872 Sayılı Çevre Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri, 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun Ve İlgili Yönetmelikleri, 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıha Kanunu Ve İlgili Yönetmelikleri, 5403 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri, 167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkında Kanun ile konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
2. Bu imar planı fiziki kararları, gösterimi, “uygulama hükümleri” ve “plan açıklama raporu” bir bütündür.
3. Yerleşim alanı 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Plan sınırları içerisinde, planlama çalışmalarında afet riskinin (deprem, sel, heyelan vb.) değerlendirilmesi, yapılacak tüm yapılarda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır. Planlama sınırları içerisinde zemin etütleri yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
4. Enerji nakil hatları ve koruma kuşaklarında 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’ne uyulacaktır.
5. 28.12.2009 tarih 27446 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen ASAT Su Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
6. Havaalanı koruma kuşağı ve Mânia planına ilişkin belirtilen koşullara uyulacaktır.
7. Plan onama sınırı içerisinde yer alan kullanımlarda otopark ihtiyacı öncelikle kendi parseli içinde karşılanacaktır.

2. ALAN KULLANIM KARARLARI

TİCARET ALANI

Bu alanlarda; iş merkezi, ofis-büro, işhanı, çarşı, çok katlı mağazalar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar, kamu ve özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim



binaları, banka, finans kurumları, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri, gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

Min parsel büyüklüğü 2000 m² dir.

2000-10000 m² arasında olan parsellerde Emsal=0.80,

10000-20000 m² arasında olan parsellerde Emsal=1.00,

20000 m² ve üzeri parsellerde Emsal=1.20 uygulanır.

Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda kullanım değişikliği yapılması durumunda min. Parsel ve emsal kararları geçerlidir.

Emsal ve kat artışı içeren alanlarda jeolojik ve jeoteknik etüt raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez.

