ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.02.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarihli toplantısında gündemin 100. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Odabaşı Mahallesi 25384 ada 1 parsel ve 28294 ada 1 parsellerin konut ve yol alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Odabaşı Mahallesi 25384 ada 1 parsel ve 28294 ada 1 parsellerin konut ve yol alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, 28294 ada 1 parselin batısındaki 10 metrelik yolun kadırılması, kuzeydeki 10 metrelik yolun dönüş kurbuyla sonlandırılması, arka bahçe çekme mesafesinin 5 metre olarak, batı tarafındaki yan bahçe çekme mesafesinin 3 metre olarak, plan onama sınırının ise değişiklik yapılan alanlardan geçecek şekilde düzenlenmesi kaydıyla değiştirilerek 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 KİRİŞ
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	2021		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	05-01-2021 / Salı		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	16
Evrakın Özü	İmar Planı Revizyonu	Karar Tarihi	05-01-2021

GÜNDEMİN 17. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 04.12.2020 tarihli 246 numaralı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi, Odabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, N25D-24D-1D numaralı imar planı paftasında yer alan, 25384 ada, 1 nolu parseldeki konut alanı , çevresindeki orman alanı ve 28294 ada, 1 nolu kadastro parseli üzerinde yer alan imar yolunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hakkındaki:

İmar Komisyonu Raporu:

Kepez Belediyesi İmar Komisyonu, Kepez Belediye Binası İmar Komisyonu Toplantı Salonunda toplanmış ve aşağıdaki konu görüşülerek karara bağlanmıştır:

Kepez Belediye Meclisinin 04.12.2020 tarihli 246 numaralı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kepez İlçesi, Odabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, N25D-24D-1D numaralı imar planı paftasında yer alan, 25384 ada, 1 nolu parseldeki konut alanı , çevresindeki orman alanı ve 28294 ada, 1 nolu kadastro parseli üzerinde yer alan imar yolunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu konusu komisyonumuzca incelenmiş, konunun uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

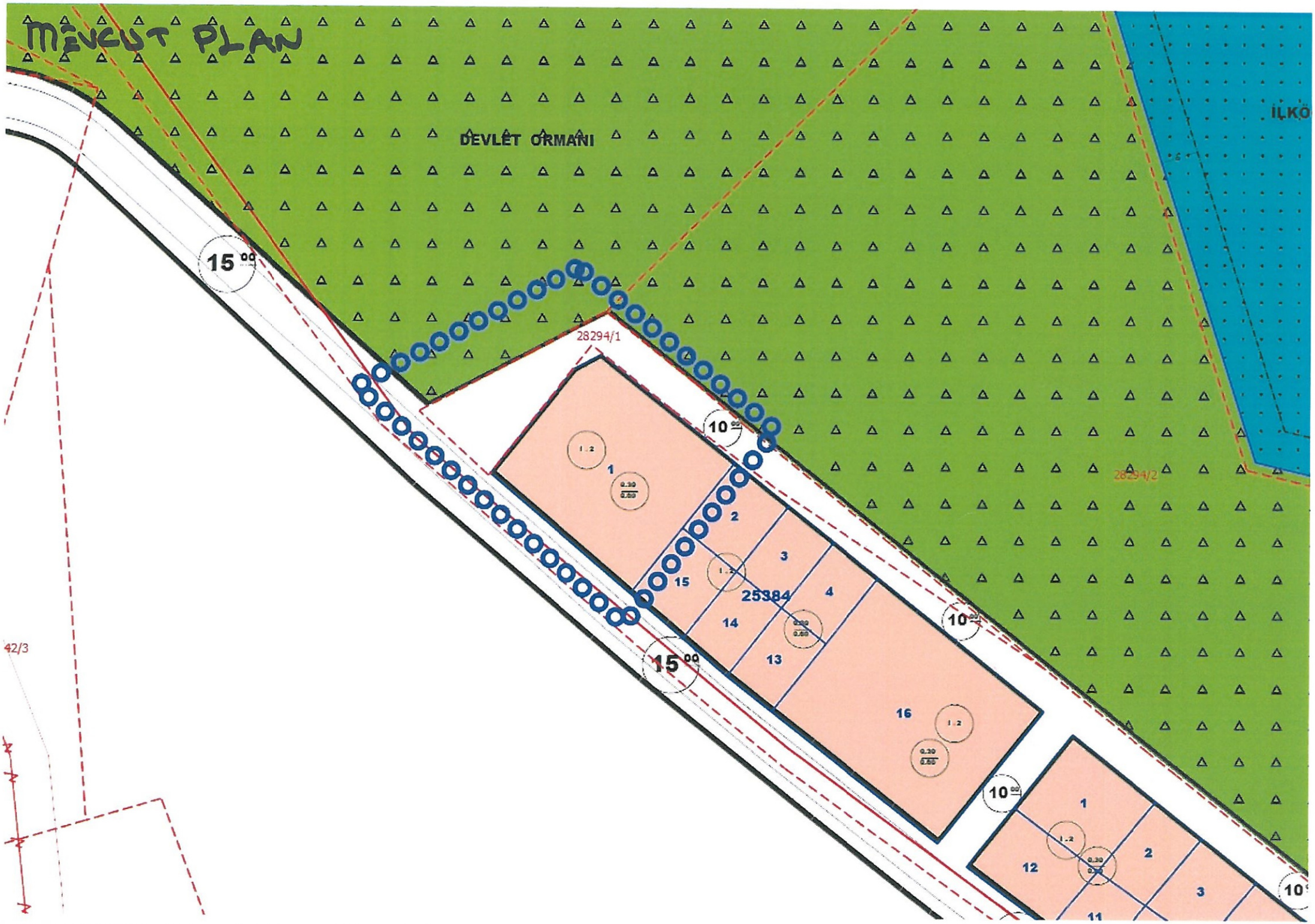
Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Halil YURTSEVER, Veli YILMAZ uygun imzalı olup,

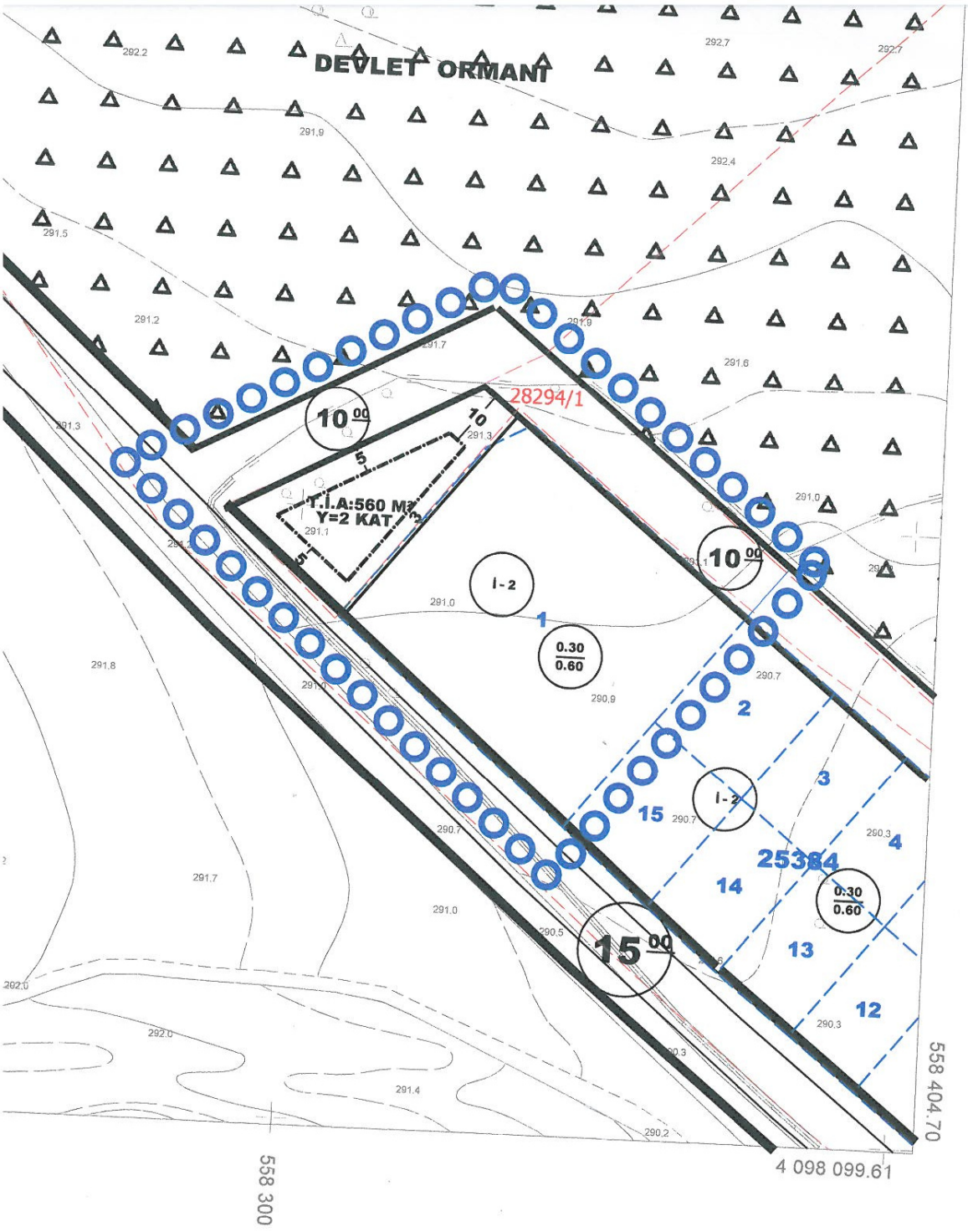
Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur.

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 Odabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan N25D-24D-1D numaralı imar planı paftasında yer alan 25384 ada 1 nolu parseldeki Konut alanı, çevresindeki orman alanı ve 28294 ada 1 nolu kadastro parseli üzerinde yer alan imar yolunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TUTUNCU Kepez Belediye Başkanı	Fatma TUTAN Divan Katibi	Mekin Arslan BAŞAK Divan Katibi


MEVCUT PLAN
DEVLET ORMANI
ILKÖ
15.00
10.00
28294/1
28294/2
25384
42/3
1
2
3
4
11
12
13
14
15
16



MÜTEAHHIT : EMİ HARİTA BİLGİ İŞLEM İNŞAAT VE TAŞIMACILIK SAN. LTD. ŞTİ İLE
MEŞCİOĞLU MÜHENDİSLİK TAAHHÜT VE TİCARET LTD. ŞTİ. (ORTAK GİRİŞİM)

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ODABAŞI MAHALLESİ, 25384 ADA 1 NOLU PARSEL İLE 28294 ADA 1 NOLU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU

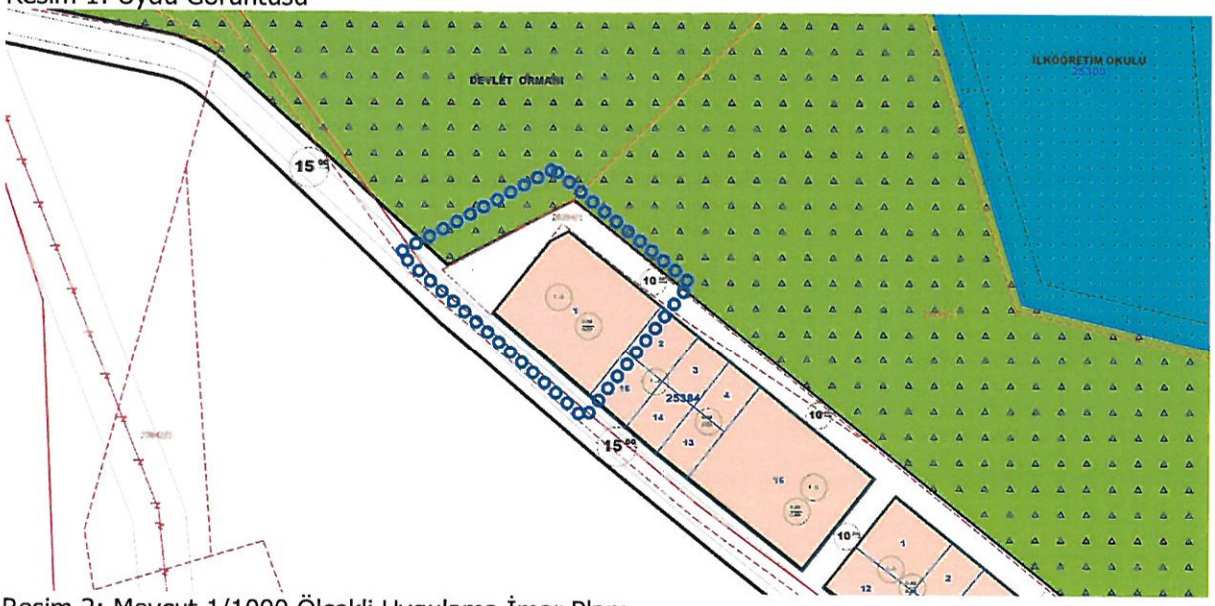
ÇALIŞMA GURUBU
BURAK GÜNAYDIN - ŞEHİR PLANCISI
TALYA UTKU - ŞEHİR PLANCISI
BERRİN VURAL - ŞEHİR PLANCISI
MEHTAP ÇELİK - ŞEHİR PLANCISI
ELİF BÜŞRA UYGUN – ŞEHİR PLANCISI

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, Odabaşı Mahallesi, N25-D-24-D-1-D nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında yer alan 25384 ada 1 nolu parseldeki Konut Alanı, çevresindeki Orman Alanı ile 28294 ada 1 nolu kadastro parseli üzerindeki 10 metrelik imar yolunu kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).

Resim 1: Uydu Görüntüsü



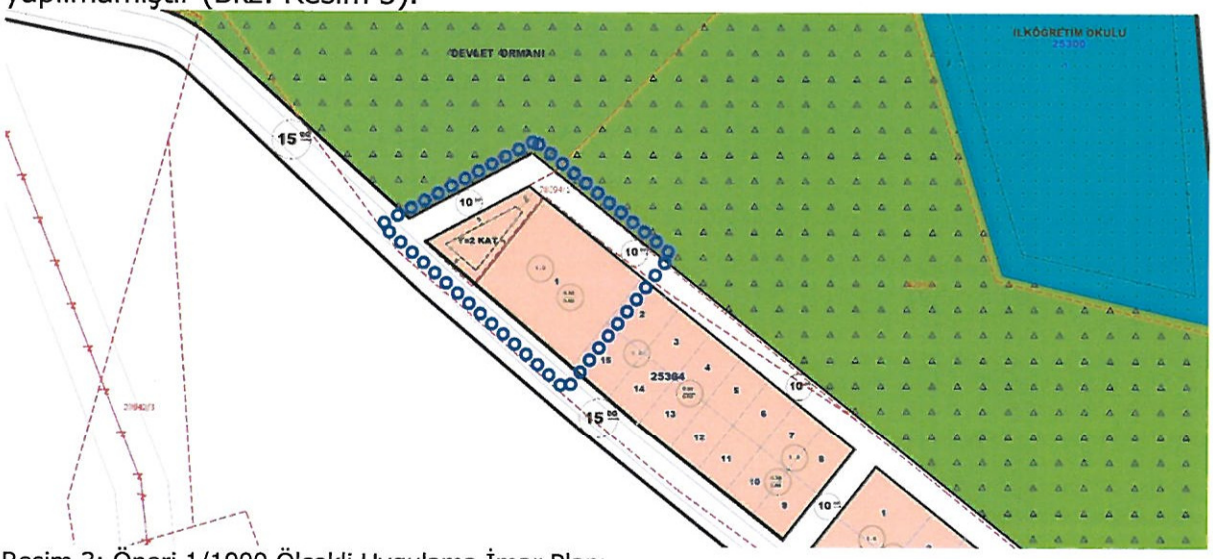
Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Odabaşı Mahallesinin imar planları 1995 yılında onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra parselasyon planları da hazırlanarak tapuya tescil olmuştur. Ancak imar uygulaması esnasında 10 metrelik imar yolunda kalan 28294 ada 1 nolu parsel uygulamaya dahil edilmemiştir. Alanın çevresinin orman alanları olması nedeniyle ilave imar planı yapılamamaktadır. Ayrıca bu parselin kamulaştırması işlemi Belediyemize ek külfet getireceği gibi 25384 ada kuzeyinden geçen 10 metrelik imar yolu da kamulaştırma veya imar uygulaması yapılamadığından açılamamakta ve 25384 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellere ruhsat verilememektedir.

İmar yolunda kalan 28294 ada 1 nolu parselin maliki tarafından Belediyemize parselinin uygulama görerek mağduriyetinin giderilmesi yönünde başvurusu sonrasında tarafımızca etüdler yapılmış ve bu parselin 25384 adaya entegre edilerek mağduriyetinin giderilebileceğine karar verilmiştir.

Bu nedenle tarafımızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hazırlanarak 25384 ada kuzey-batı yönünde genişletilerek ve 10 metrelik imar yolu orman sınırında kalacak biçimde bir düzenleme yapılarak konut alanına eklenmiş ve alan kazanılmıştır. Böylece 28294 ada 1 nolu parsel imar uygulaması sonucunda bu konut alanından yer alacaktır. Yeni oluşan parselde zayiat (DOP) oranı yaklaşık % 55 olup yapı yaklaşma sınırları içerisinde kalan alan, parselin % 45 zayiat vereceği miktara göre 0.30 (TAKS) ile çıkacak olan alana isabet etmektedir. Bu sebepten parselde herhangi bir emsal değeri önerilmemiştir. Plan değişikliği hazırlanırken 25384 ada 1 nolu parselin kuzey cephesindeki kırık hat da düzeltilerek daha düzgün biçimli parseller oluşturulması hedeflenmiştir.

Oluşan yeni konut alanı için yapı yaklaşma mesafeleri güney-batı ve kuzey-batı cephesinden 5'er metre, kuzey-doğu cephesinden 10 metre ve 25384 ada 1 nolu parsele bakan cephesinden 3 metre olacak biçimde düzenlemiştir. Saçak seviyesi ise Y=2 KAT olacak biçimde önerilmiştir. Bunların dışında her hangi bir değişiklik yapılmamıştır (Bkz: Resim 3).



Resim 3: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan revizyonu öncesi ve sonrasına ait fonksiyon alanlarının yüzölçümü değişimi aşağıda tabloda verilmiştir;

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M²)	ORAN (%)	ALAN (M²)	ORAN (%)
KONUT ALANI	2245.00	54.77	2985.32	72.83
ORMAN ALANI	569.34	13.89	0.00	0.00
İMAR YOLLARI	1284.51	31.34	1113.53	27.17
TOPLAM ALAN	**4098.85**	**100.00**	**4098.85**	**100.00**

Tablo 1: Plan Değişikliği Öncesi ve Sonrasına Ait Fonksiyon Alanlarının Yüzölçümü Değişimi Tablosu

Bu plan kapsamında mevcut ve bütüncül planındaki plan hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

Burak GÜMAYDIN
Şehir Plancısı
Karne Grubu (A)
Diploma No: 635
Karne Seri No: 531

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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Odabaşı
Ada/Parsel : 25384 ada 1 parsel ve 28294 ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye Meclisinin 05.01.2021 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Odabaşı Mahallesi 25384 ada 1 parsel ve 28294 ada 1 parsellerin konut ve yol alanında düzenleme yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu teklifi 29.01.2021 tarih ve 2571 sayılı yazı ile başvuru yapılmıştır.

Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2021 tarih ve 100 sayılı Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu imar planları incelendiğinde;

- Söz konusu alana yapılan plan revizyon teklifi incelendiğinde Odabaşı Mahallesinin yapılan imar uygulaması esnasında 10 metrelik imar yolunda kalan 28294 ada 1 nolu parsel uygulamaya dahil edilmemiş, alanın çevresinin orman alanları olması nedeniyle ilave imar planı yapılamamış olduğu belirtilmektedir. Bu nedenle Kepez Belediyesi 25384 ada kuzeyinden geçen 10 metrelik imar yolu da kamulaştırma veya imar uygulaması yapılamadığından açılamamakta ve 25384 ada 2, 3 ve 4 nolu parsellere ruhsat verilemediğini belirtmiştir.
- Plan teklifinde parselin batısından geçirilen 10 metrelik yolun orman sınırları içinden geçtiği ve bu hususta Orman Bölge Müdürlüğü görüşünün bulunmadığı tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir.

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr