

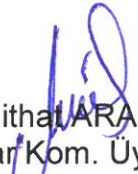


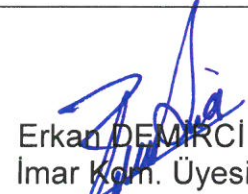
ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:18.05.2021

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 96. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Şafak ve Ünsal Mahallelerini kapsayan alanda yeni belirlenmiş olan orman sınırlarına göre düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde yer alan, Şafak ve Ünsal Mahallelerini kapsayan alanda yeni belirlenmiş olan orman sınırlarına göre düzenleme yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, orman sınırlarına ilişkin mahkeme kararları doğrultusunda yeniden incelenmesi gerektiğinden uygun olmadığı 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

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HAÇIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi

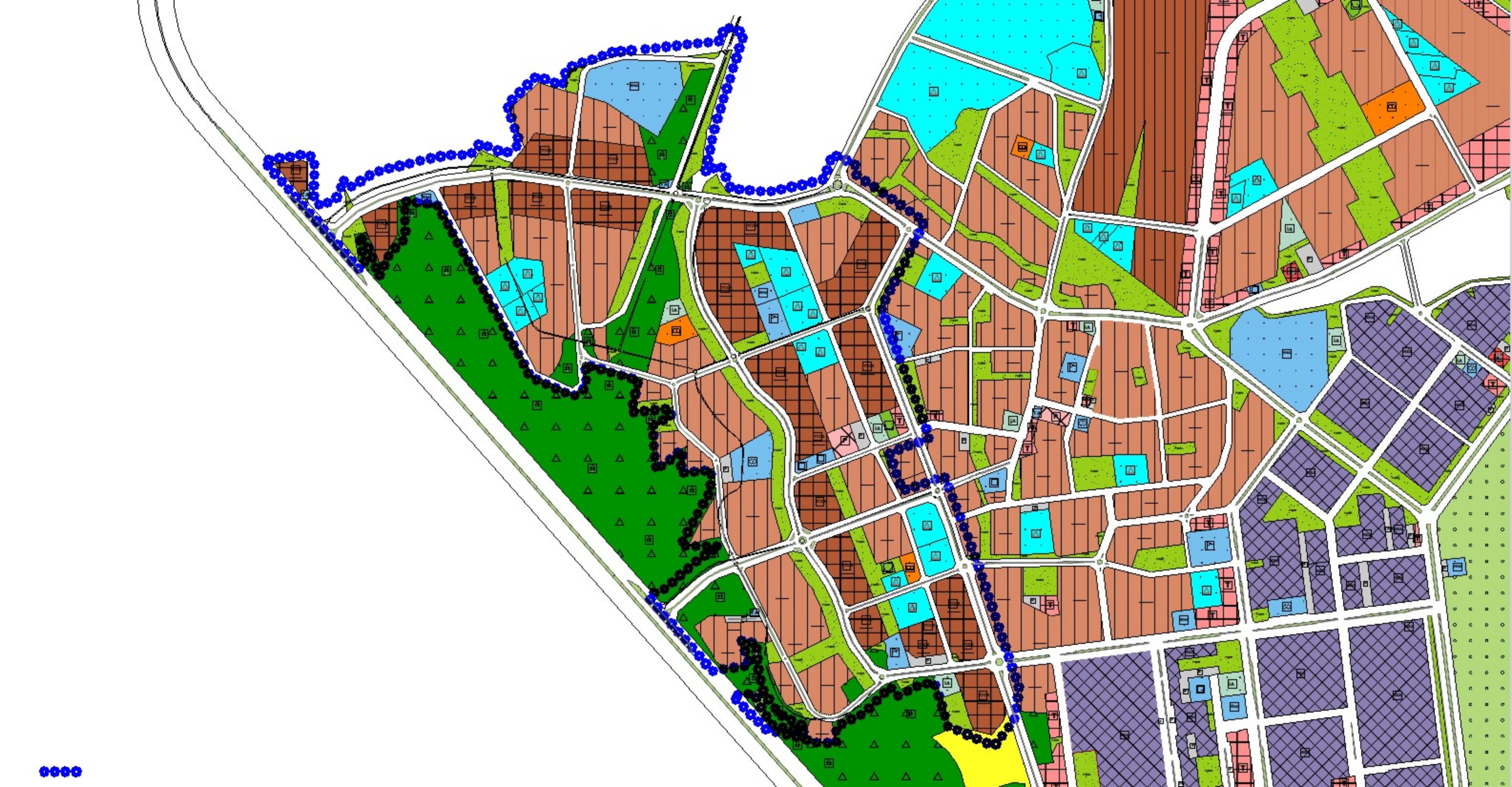

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

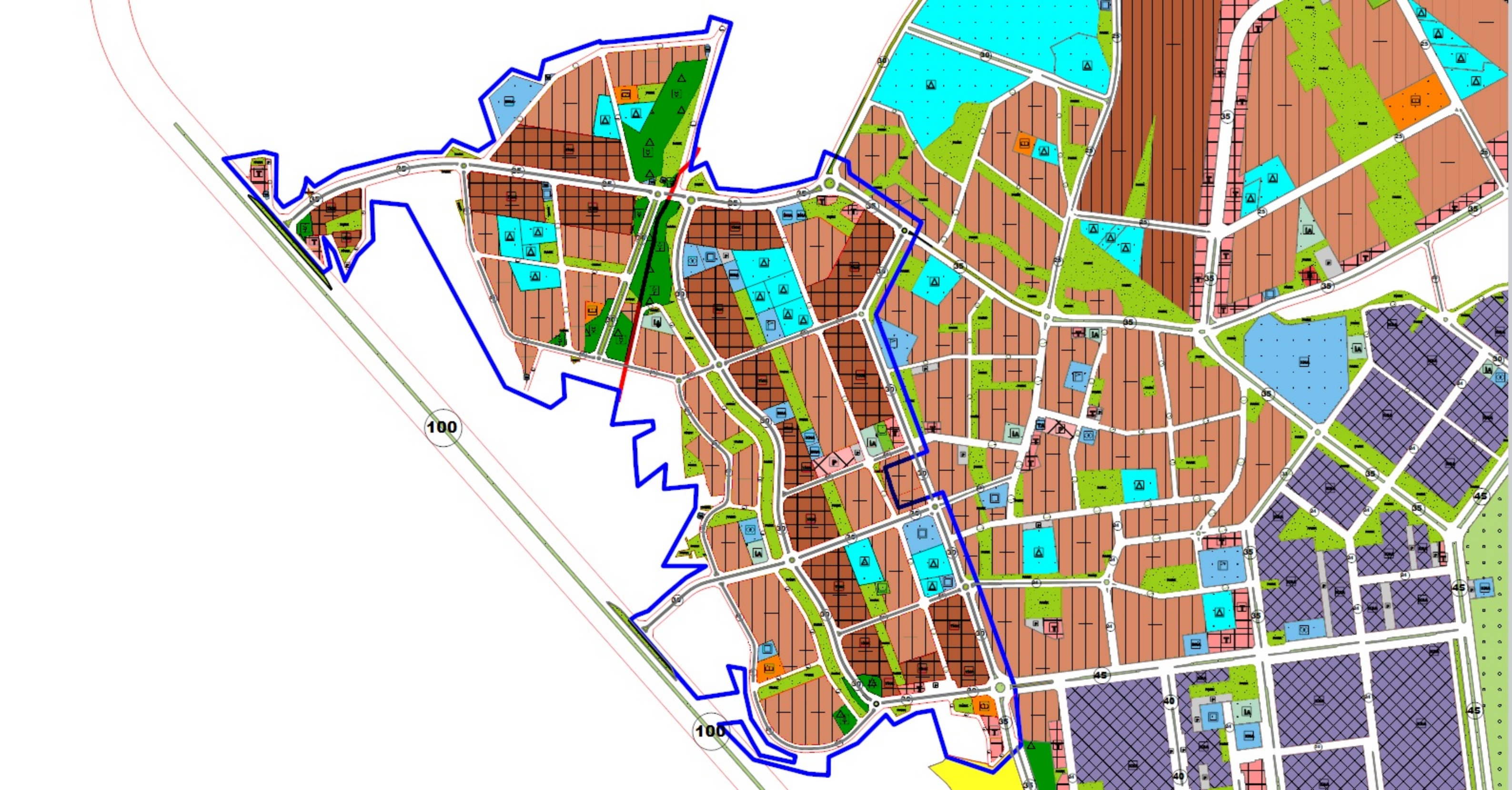
Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi







**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ŞAFAK VE ÜNSAL
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
ELİF BÜŞRA UYGUN – ŞEHİR PLANCISI**

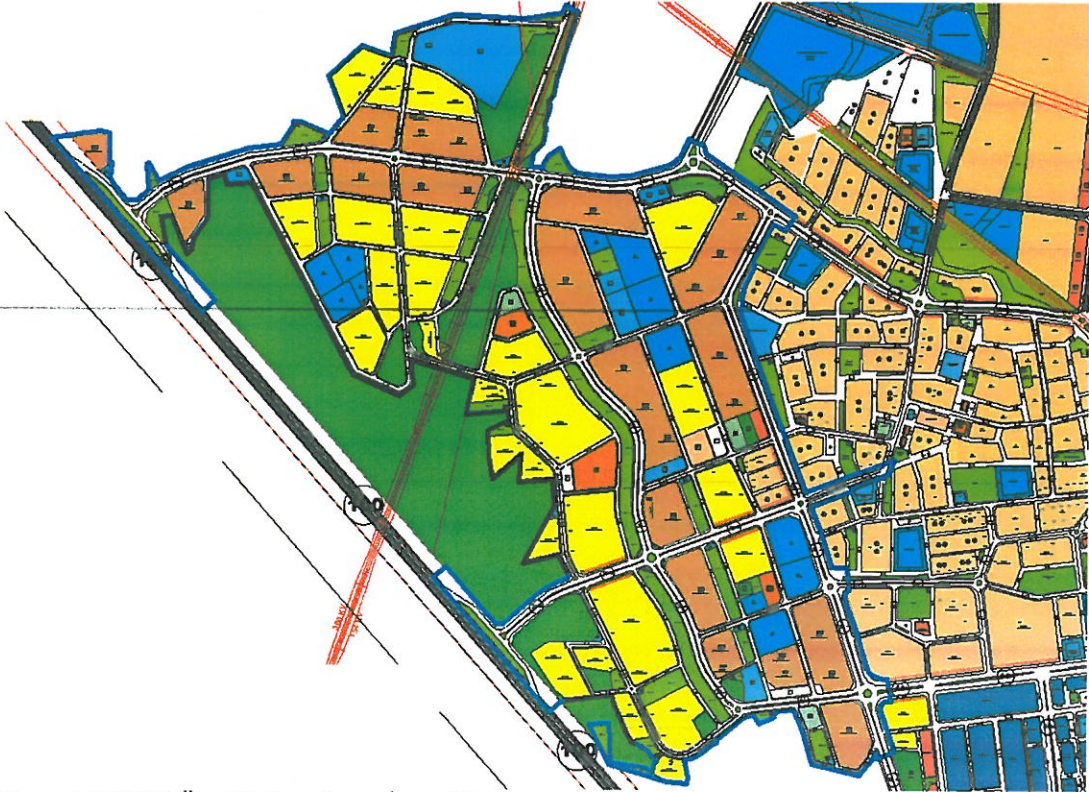
2020

**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
TEOMANPAŞA MAH. YEŞİLİRMAK 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, Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında, O25-A-08-A/08-B/08-C/8-D nolu 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer alan ve daha önce planları onaylanarak yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



Resim 1: Uydu Görüntüsü

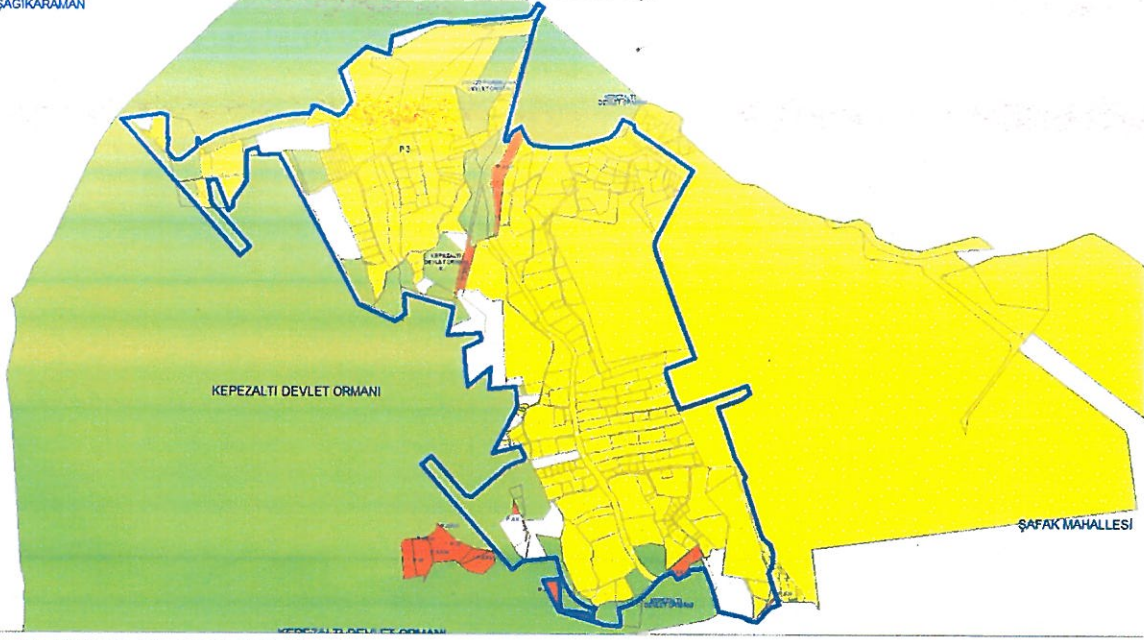


Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan revizyonu; 2017 yılında nihai onayları yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır. Bölgenin imar planlarının onaylanmasının ardından parselasyon planları aşamasına gelinmiştir. Ancak bölgede özellikle orman ile sınır olan alanlarda devam eden ve biten mahkemeler nedeniyle orman sınırlarında bir belirsizlik ve imar uygulamasına dahil edilemeyecek parsellerin olması nedeniyle imar uygulamasına yönelik çalışmalar yapılamamış yakın geçmişe kadar bu süreç böyle devam etmiştir. Ancak

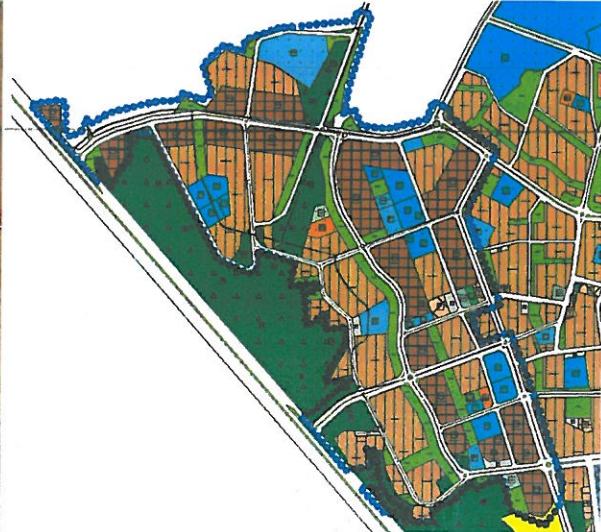
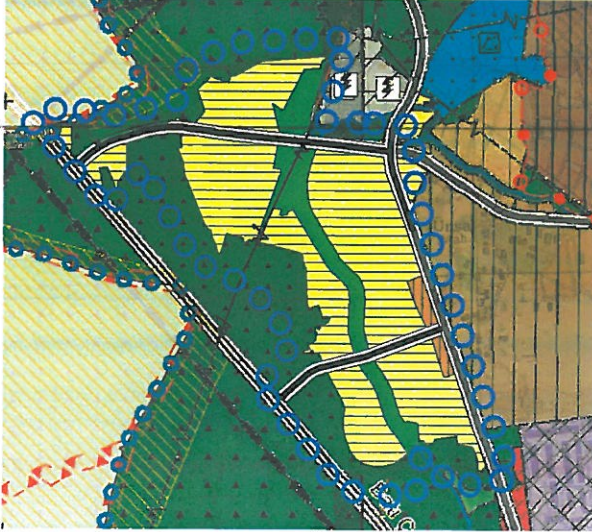
Kadastro ve Orman Müdürlüklerinin ortak çalışmaları sonucunda orman ve kadastral sınırlar arasında belirsizlik ortadan kaldırılmıştır (Bkz: Resim 3).

AŞAĞIKARAMAN



Resim 3: Orman ve Kadastro Sınırları

Bu çalışma neticesinde bölgede daha önce yapılan planın bazı kısımlarının orman alanında, bazı kısımlarının imar uygulamasına dahil edilemeyecek davalı parsellerin bulunduğu alanlarda kaldığı görülmüştür. Bu problemlerin düzeltilebilmesi amacıyla bölgenin planlarının revize edilerek yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle bölgenin sırasıyla 1/25000 ölçekli nazım imar planı revize edilerek onaylanmıştır Bkz: Resim 4).

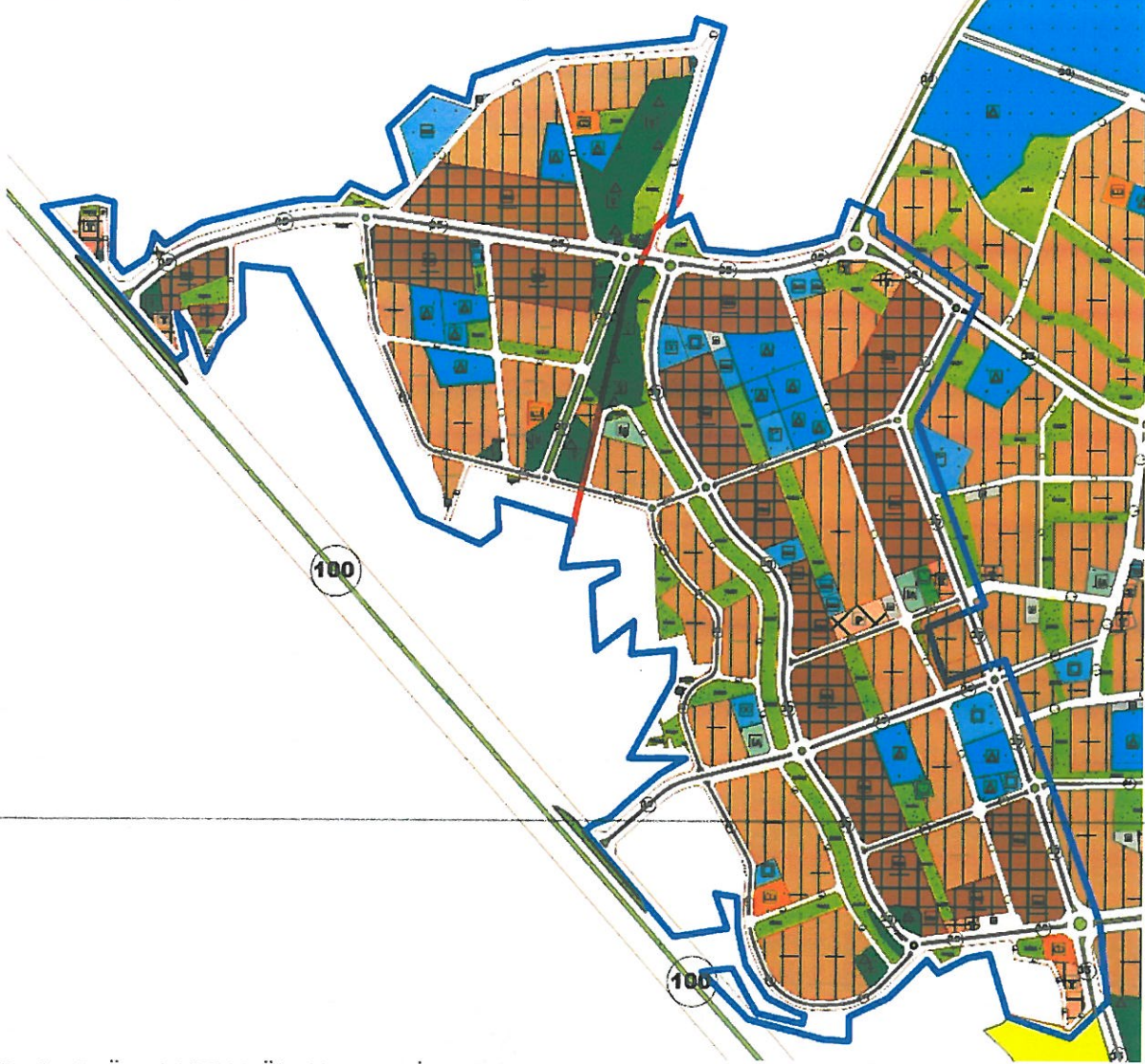


Resim 3: Mevcut 1/25000 Ölç. Nazım İmar Planı Resim 4: Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve revizyonu (Bkz: Resim 5) ile bölge; orta yoğunlukta konut gelişme alanı olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme sonucunda planlama alanı içerisinde 31.93 hektarlık konut alanı ile 29.27 hektarlık ticaret + konut alanı ve 1.64 hektarlık ticaret alanı üretilmiştir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı ile planlama alanı, orman alanlarının ve davalı parsellerin uygulama alanı dışında bırakılması nedeniyle yürürlükte olan imar planına göre daraltılmış ve bu alanlar plansız olarak bırakılmıştır. Yapılan yeni düzenleme ile plan ana şeması korunmuş ancak ulaşım sistemi yeniden tasarlanmıştır. Plandan çıkartılan alanlar

nedeniyle plan nüfusu önceki planına (13125 kişi) göre 1317 kişi azalarak 11808 kişi olmuştur. Planlama nüfusunun ihtiyacı olan donatı alanları ise planda yeniden tasarlanarak yönetmelik hükümlerine göre fazlasıyla ayrılmıştır. Kepez Bölgesinde Bölge Hastanesi alanı planlanmış olduğu için sağlık tesisi alanları azaltılarak ayrılmış bunun yerine diğer donatı alanları artırılmıştır. Bölgede yer alan Konut, Ticaret Konut (TİCK) ve Ticaret Alanlarının emsal değeri yine $E=0.80$ olarak korunmuştur.



Resim 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Mahkeme kararları ile ormana dönüşen kadaströ parselleri, plan dışına çıkarılarak veya plan içerisinde kalacaksa orman olarak düzenlenmiştir. Cezaevi kavşağı ve Duraliler bölgesinden gelen yol bağlantıları plan içerisinde kullanılarak batı çevre yolu ile bağlantı oluşturacak biçimde ve 35 metre profil ile alanın kuzeyinde düzenlenmiştir. Cezaevinden Batı Çevre yoluna giden yola alternatif oluşturacak biçimde planlama alanının orta kesiminden yine Batı Çevre Yoluna bağlanacak 35 metrelik bir imar yolu daha önerilmiştir. Akdeniz sanayi bölgesinden gelen yol bağlantısı yine planda kullanılmış olup 30 metre profile sahip olacak biçimde batı çevre yolu ve cezaevi bağlantısını sağlayan 35 metrelik yola entegre edilmiştir. Planlama alanının ana ulaşım bağlantısını oluşturan bu iki ana aksa paralel ve ring yapabilecek biçimde 20 ve 15 metrelik profile sahip 2. derece akslar entegre edilmiştir. 3. derece yol bağlantıları, yaya aksları ve bisiklet yolları ise yine bu mantığa uygun

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ŞAFAK VE ÜNSAL MAHALLELERİ
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

2020

olacak biçimde düzenlenerek ana ulaşım sistemine entegre edilmiştir. Alanın kuzey, batı ve güney batı kesiminde yer alan orman alanları korunmuş ve alan içerisinde üretilen yeşil alanlar bu orman alanlarından başlayarak birbirini takip eder biçimde, donatıdan donatıya ulaşacak şekilde ve her konut alanına yeşil alan gelecek edecek biçimde yeşil sistem entegrasyonu sağlanmıştır. Donatı alanları ise alan büyüklükleri artırılarak ve sayıları azaltılarak kampus alanları biçimde konut alanları ile yeşil alanlara entegre edilmiştir. Kepezde yapılması planlanan bölge hastanesi nedeniyle sağlık tesisi alanları yönetmeliğin öngördüğü miktardan daha az ayrılmıştır. Planda önerilen sağlık tesisi alanları ise bu bölge ve çevresine hizmet edecek büyüklükte ve yeterliliktedir. Yine aynı şekilde Santral Mahallesinde yer alan Eğitim Kampüsü alanı nedeniyle lise alanları da yönetmeliğin öngördüğü miktardan daha az ayrılmıştır. Donatı alanlarının yakın çevresinde otopark alanları entegre edilmiştir. Planlama alanı içerisinde 30 metre ve daha fazla profile sahip imar yollarına bakan cephelerde yüksek zemin ticaret ve ticaret - konut karma kullanımlı TİCK alanları geliştirilmiş ve bu öneri, planlama nüfusunu azaltarak üretilen yeşil alan ve donatılara erişecek nüfusun yoğunluğunu azaltarak donatıların etkinliğini artıracaktır. Alan içerisinde planlama alanının her kesiminden ulaşılacak biçimde bir adet pazar alanı üretilmiştir (Bkz: Resim 5).

Plan revizyonu çalışması ile fonksiyon alanlarının yüzölçüm değişimi ve nüfus hesabı tablosu aşağıdaki gibidir (Bkz: Tablo 1).

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN		YÖNETMELİK	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	M2/KİŞİ	ALAN
MEZARLIK ALANI	3449.23	0.24	3439.77	0.22		
BELEDİYE HİZMET ALANI	46681.72	3.20	20602.57	1.34		
İLKÖĞRETİM OKULU	26279.62	1.80	23988.85	1.57	2.00	23616.08
KREŞ - ANAOKULU	7887.21	0.54	7286.58	0.48	0.60	7084.83
LİSE ALANI	26420.55	1.81	16780.06	1.10	2.00	23616.08
ORTAÖĞRETİM OKULU	26331.63	1.81	23989.03	1.57	2.00	23616.08
CAMI ALANI	8038.28	0.55	9026.67	0.59	0.75	8856.03
KONUT ALANI	364127.71	24.99	316397.20	20.65		
ORMAN ALANI	86056.73	5.91	66234.77	4.32		
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	131696.44	9.04	118650.42	7.74	10.00	118080.42
SPOR ALANI	10899.52	0.75	9200.29	0.60		
PAZAR ALANI	5000.01	0.34	5000.01	0.33		
RESMİ KURUM ALANI	0.00	0.00	1198.58	0.08		
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3750.01	0.26	12626.94	0.82	1.60	18892.87
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	19543.76	1.34	17935.06	1.17	1.50	17712.06
TİCK ALANI	330150.31	22.66	294305.00	19.21		
TİCARET ALANI	2353.95	0.16	15263.63	1.00		
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7105.75	0.49	7655.02	0.50	2.00	23616.08
PLANDAN ÇIKARILAN ALANLAR	0.00	0.00	177600.51	11.59		
İMAR YOLLARI VE OTOYOLLAR	351207.07	24.11	384841.47	25.12		
TOPLAM ALAN	1456979.70	100.00	1532022.4	100.00		
NÜFUS KONUT 0.80	9322		8606			
NÜFUS TİCK	3803		3202			
TOPLAM NÜFUS	13125		11808			
ARTAN NÜFUS			-1317 (NÜFUS AZALIYOR)			

Tablo 1: Fonksiyon Alanlarının Yüzölçüm Değişimi ve Nüfus Hesabı (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Önerisine Göre Hazırlanmıştır).

Bu plan kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Şafak ve Ünsal Mahallesi
Ada/Parsel :-
Ölçek :1/5000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde Şafak ve Ünsal Mahallelerinde yaklaşık 153 ha'lık alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.11.2020 tarihli toplantısında gündemin 96. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu 12.10.2020 tarihli ve 582 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı kararları yönünden incelendiğinde planlama alanında orman ile sınır olan alanlarda biten mahkemeler sonucu Kadastro ve Orman müdürlüklerinin ortak çalışması ile kadastral sınırların belirlendiği ve bu çalışmalar doğrultusunda öneri plan olduğu görülmektedir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı önerisi ile orman alanı ve davalı parsellerin uygulama alanı dışında tutulması sebebiyle planlama alanının yürürlükte bulunan plana göre daraldığı tespit edilmiştir. Öneri planda alanın ulaşım bağlantıları yeniden kurgulandığı ve alan genelinde Konut, Ticaret Konut (TİCK) ve Ticaret Alanları E:0.80 olarak korunduğu görülmektedir.

Planlama alanının orman sınırlarına ilişkin mahkeme kararları doğrultusunda yeniden ele alınması gerekmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisi'nindir.