




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 249 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ünsal Mahallesi, 6099 Ada 1 parselin özel sağlık tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 249 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ünsal Mahallesi, 6099 Ada 1 parselin özel sağlık tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarih 680 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	10 / EKİM		
Toplantı Tarihi ve Günü	03-10-2022 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	249
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	03-10-2022

GÜNDEMİN 16. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli 222 sayılı Kepez Belediye meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi 6099 ada 1 parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak Özel Sağlık Tesisi alanından Konut alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi 6099 ada 1 parselin konut alanı olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli 222 sayılı Kepez Belediye meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi 6099 ada 1 parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak Özel Sağlık Tesisi alanından Konut alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin konunun uygun olduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCIOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT ve Cafer TURGAY 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) bendindeki "İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir." hükmüne istinaden; Ünsal Mahallesi 6099 ada 1 parselin 1/5000 ölçekli Nazım imar planına uygun olarak Özel Sağlık Tesisi alanından Konut alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi.

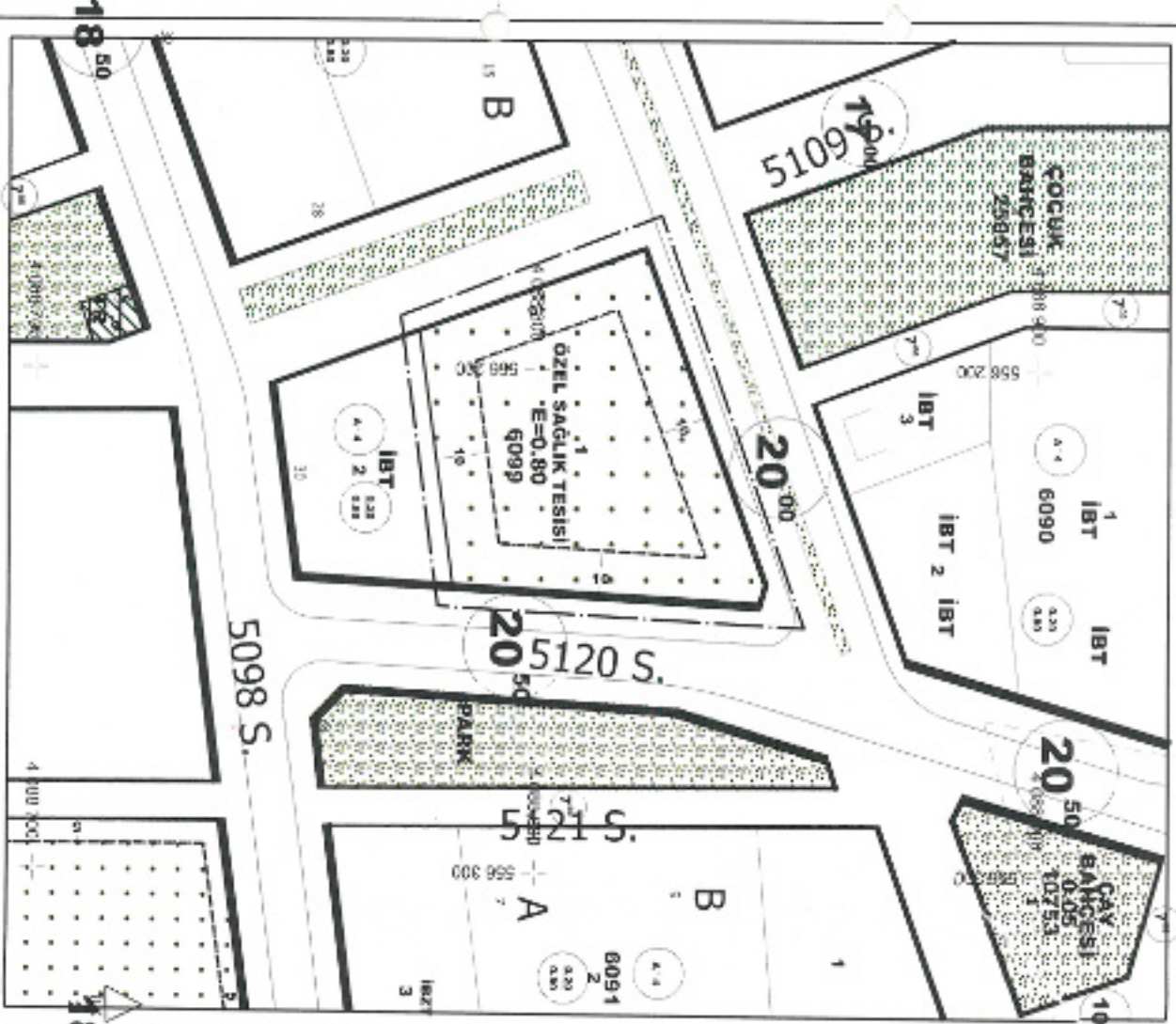
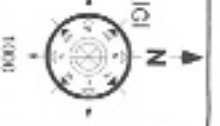
Şehyaman ACAR
Meclis Başkanı Vekili

Mekin Ardan BAŞAK
Divan Katibi

Elif Derya CANBULUT
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

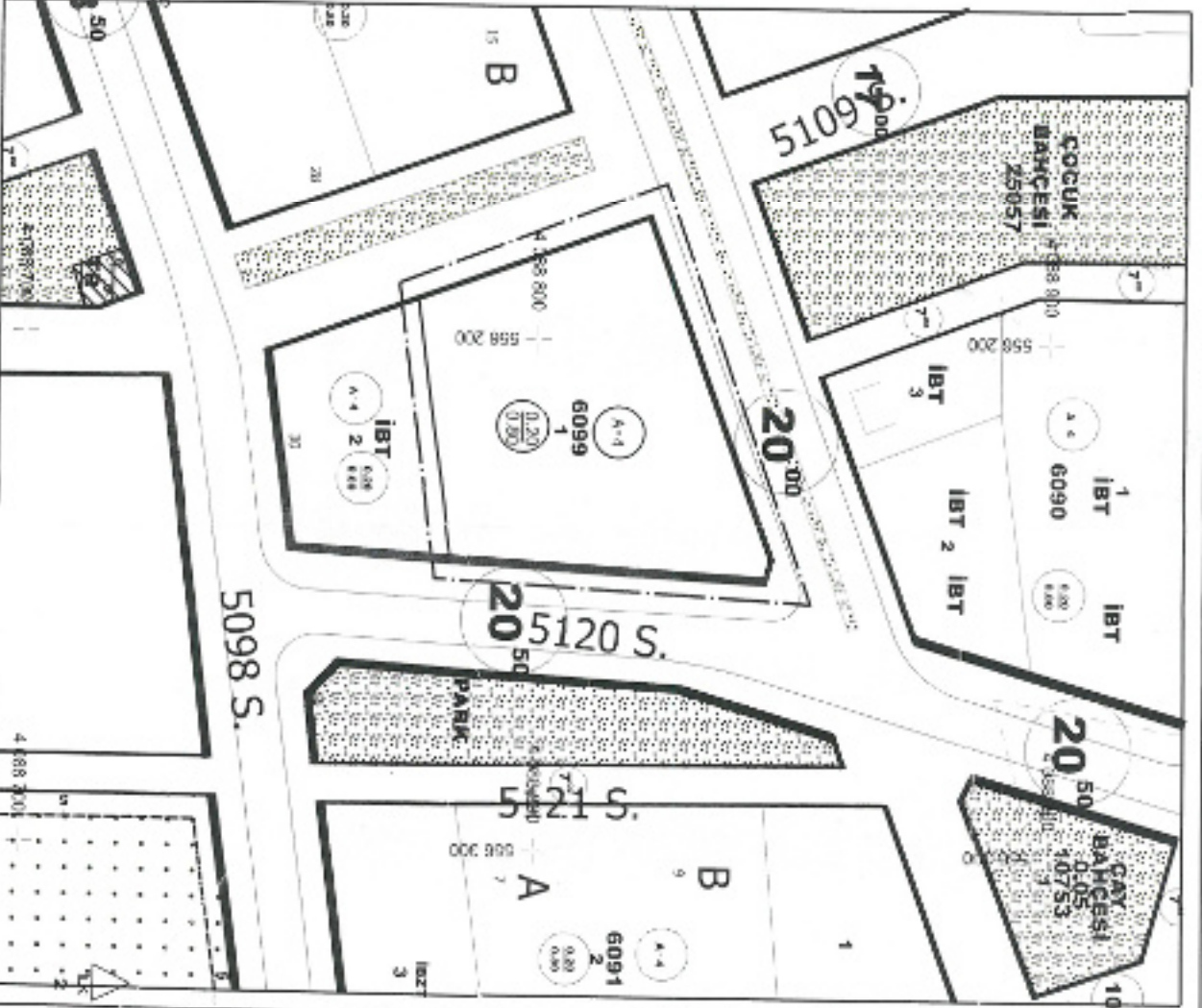
ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 8099 ADA 1 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 8099 ADA 1 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI
	KONUT ALANI



Plan Açıklama Raporu

KEPEZ İLÇESİ

**ÜNSAL MAHALLESİ
6099 ADA 01 NOLU PARSEL
ÖZEL SAĞLIK TESİSİNDEN KONUT ALANINA
DÖNÜŞTÜRÜLMESİ AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: O25-A-08-B-4-C
O25-A-08-B-4-D**



İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	6
4.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	7
5.PLANLAMA KARARLARI	8



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-08-B-4-C** ve **O25-A-08-B-4-D** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 3565.00 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

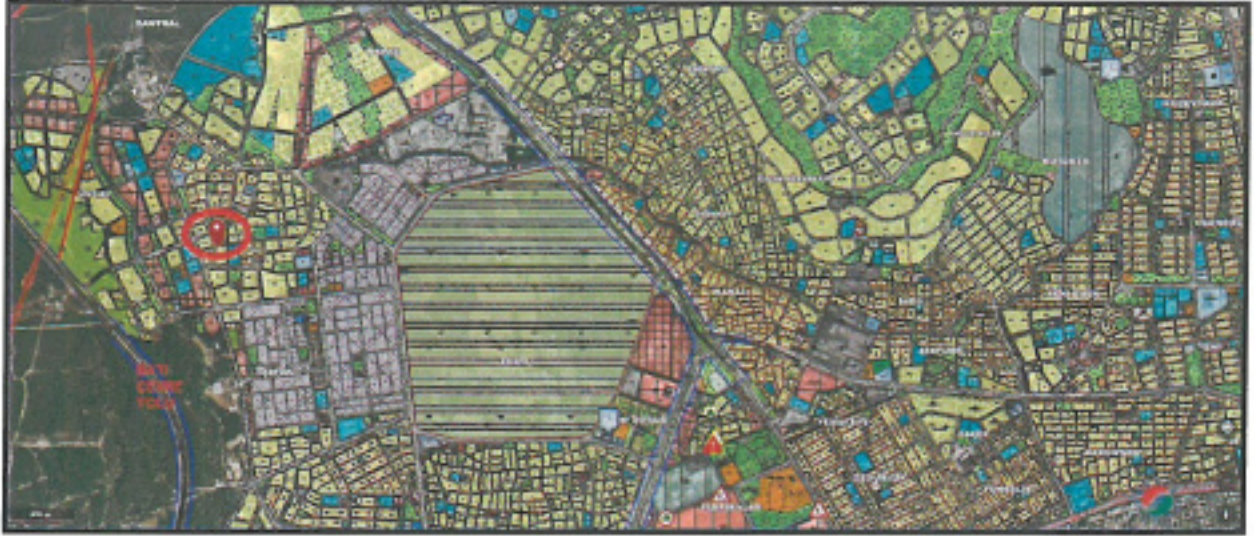


Şekil 2. Hava Fotoğrafı



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası





Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

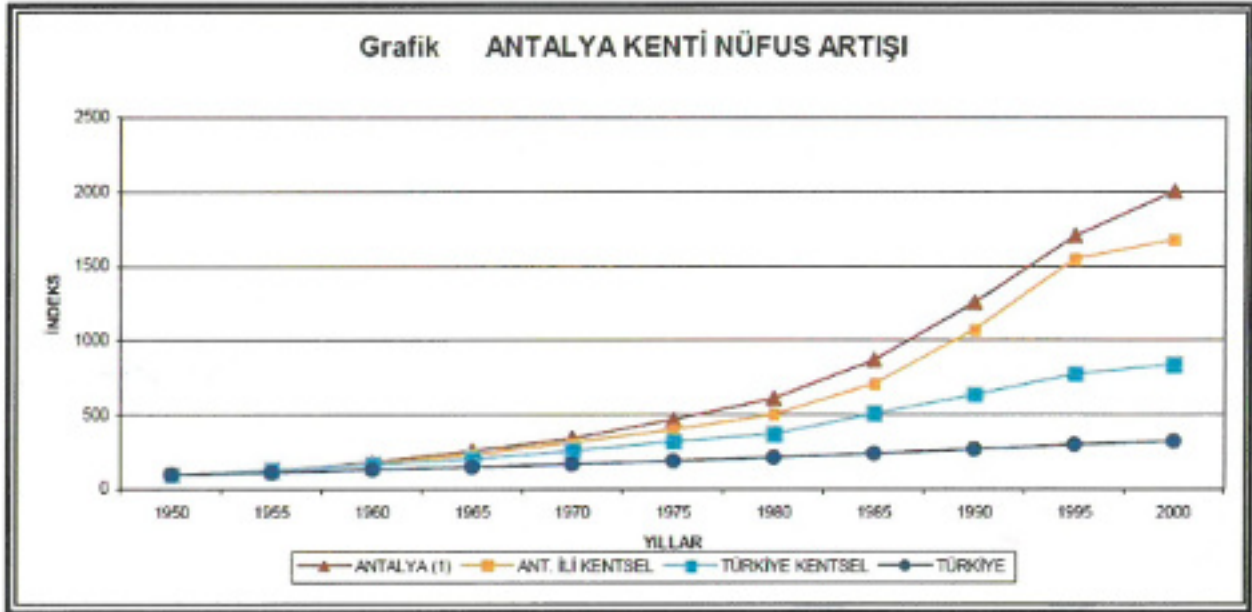
Plan değişikliğine konu olan parsel, Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde, kuzeyden 5137 sk, batıdan 5109 sk, ve doğudan 5120 nolu sokak üzerinde bulunmaktadır.



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970'li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur.

DPT'ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993); Antalya'nın aldığı net göç oranı 1970-75'te %34.146, 1975-80'de %24, 1980-85'te %31'dir. Antalya'nın net göç oranı, nüfus artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 5. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

SIRA	İL	TOPLAM NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
1	İstanbul	14.804.116	% 18,61
2	Ankara	5.346.518	% 6,69
3	İzmir	4.223.545	% 5,29
4	Bursa	2.901.396	% 3,61
5	ANTALYA	2.328.555	% 2,91
6	Adana	2.201.670	% 2,77
7	Konya	2.161.303	% 2,71
8	Gaziantep	1.974.244	% 2,45
9	Şanlıurfa	1.940.627	% 2,40
10	Kocaeli	1.830.772	% 2,26

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 6. 2016 yılı Nüfus Büyüklüklerine göre İlk On İl Nüfusu ve Nüfus Yüzdesi

İLÇE	2016 NÜFUSU	İL NÜFUS YÜZDESİ (%)
Kepez	508.123	21.7
Muratpaşa	486.408	20.9
Konyaaltı	164.332	6.8
Serik	120.79	5.2
Aksu	69.629	3
Döşemealtı	58.451	2.4
Alanya	294.558	12.7
Manavgat	224.664	9.7
Kumluca	67.605	2.9
Kaş	56.72	2.5
Korkuteli	53.347	2.3
Gazipaşa	49.207	2.1
Finike	47.498	2
Kemer	41.925	1.9
Elmalı	38.623	1.7
Demre	25.959	1.1
Akseki	10.729	0.5
Gündoğmuş	7.309	0.3
İbradı	2.678	0.1
TOPLAM	2.328.555	100

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 7. İlçelere göre 2016 yılı Nüfus Dağılımı

Hızla artan nüfus, konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.



	Kepez	Muratpaşa	Konyaaltı	Serik	Aksu	Döşemealtı	Toplam
1985	95.603	168.440	18.167	77.321	24.926	26.935	411.392
1990	161.061	221.286	21.746	84.755	24.914	27.388	543.140
2000	289.948	303.678	43.906	109.360	40.250	34.592	821.734
2007	377.559	367.029	77.559	105.755	52.253	39.168	1.019.323
2008	387.904	377.857	92.126	101.961	57.072	40.637	1.057.557
2009	394.672	396.906	106.748	105.856	61.200	40.555	1.105.937
2010	406.819	416.576	117.999	106.880	63.051	42.433	1.153.758
2011	419.997	431.348	127.084	109.479	65.303	44.272	1.197.483
2012	433.961	442.663	131.513	111.764	65.588	47.497	1.232.986
2013	450.734	453.255	137.670	113.761	67.476	52.013	1.274.909
2014	470.759	465.927	145.648	117.670	68.106	53.554	1.321.664
2015	497.242	477.290	154.920	120.111	68.496	55.462	1.373.521
2016	508.123	486.408	164.332	120.790	69.629	58.451	1.407.733

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 7. İlçelerin yıllara göre Nüfus Dağılımı

Kepez ilçesi, Antalya'nın en kalabalık ilçesi konumundadır. Nüfus artış hızı da en yüksek ilçesidir.

Gelinen süreçte; artan nüfusa karşılık yerleşim, ticari ve sosyokültürel talepleri Kepez Belediyesi tarafından planlı olarak yürütülmektedir.

Bu bağlam da, geleceğin kentlerimize entegrasyonu ile Ülkemiz için ortak bir gelecek vizyonu oluşturabilmek ve bu vizyonu yaşayabileceğimiz kentsel mekânlara sahip olabilmemiz gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu, 6099 ada 1 parsel Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu alan daha önce yapılan plan değişikliği ile konut alanından özel sağlık tesis alanına dönüştürülmüştür. Uygulanan hastane ruhsat kotası sebebiyle gerekli yatırım gerçekleştirilememiş olup malikler adına mağduriyet oluşmuştur. Bu mağduriyetin önlenmesi amacıyla 6099 ada 1 parsel ilk planlama işlevi olan konut alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.





Foto:1 Sokak Görüntüsü



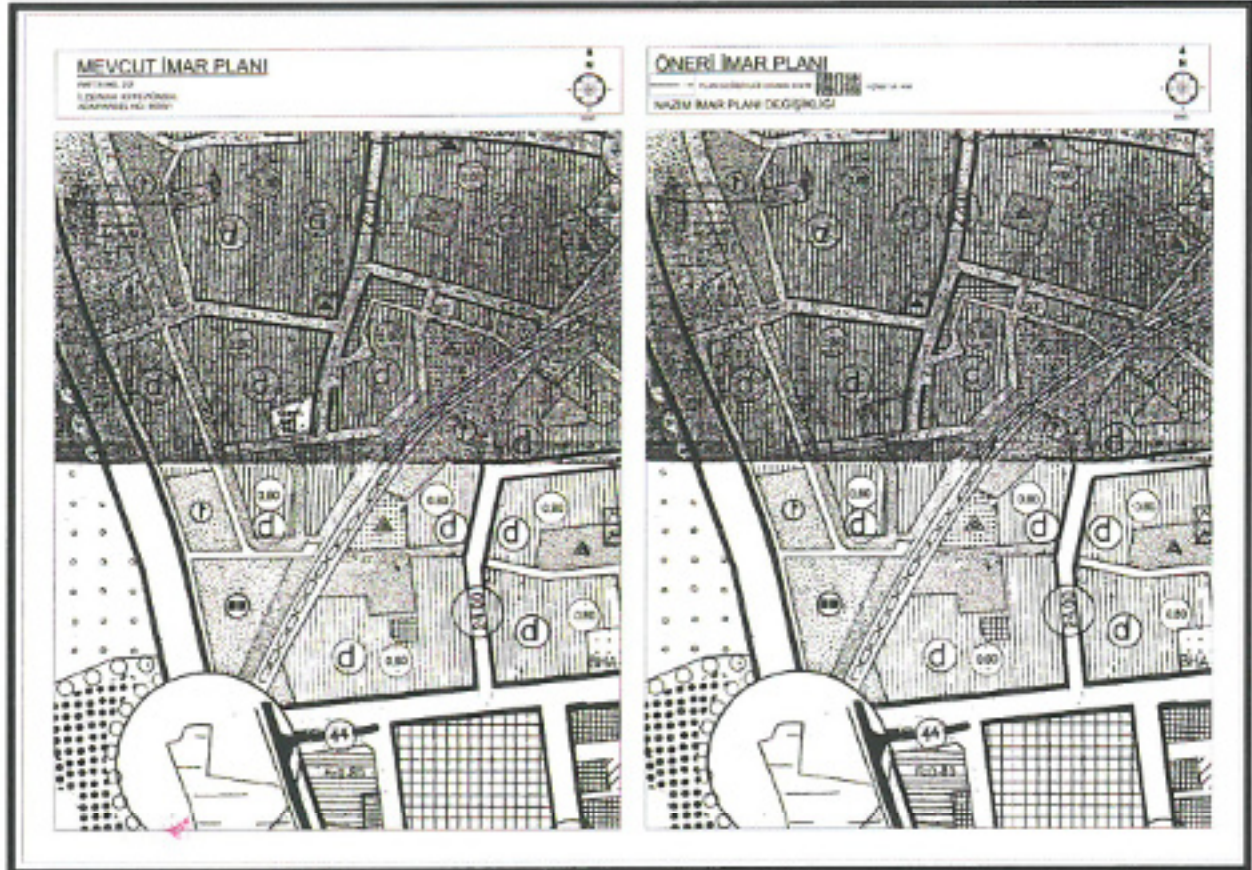
Foto:2 Sokak Görüntüsü



3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Antalya Büyükşehir Belediyesinin 2022 yılı Ağustos ayında yapılan belediye meclisinden geçen 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcut önerisi Şekilde gösterilmiştir.

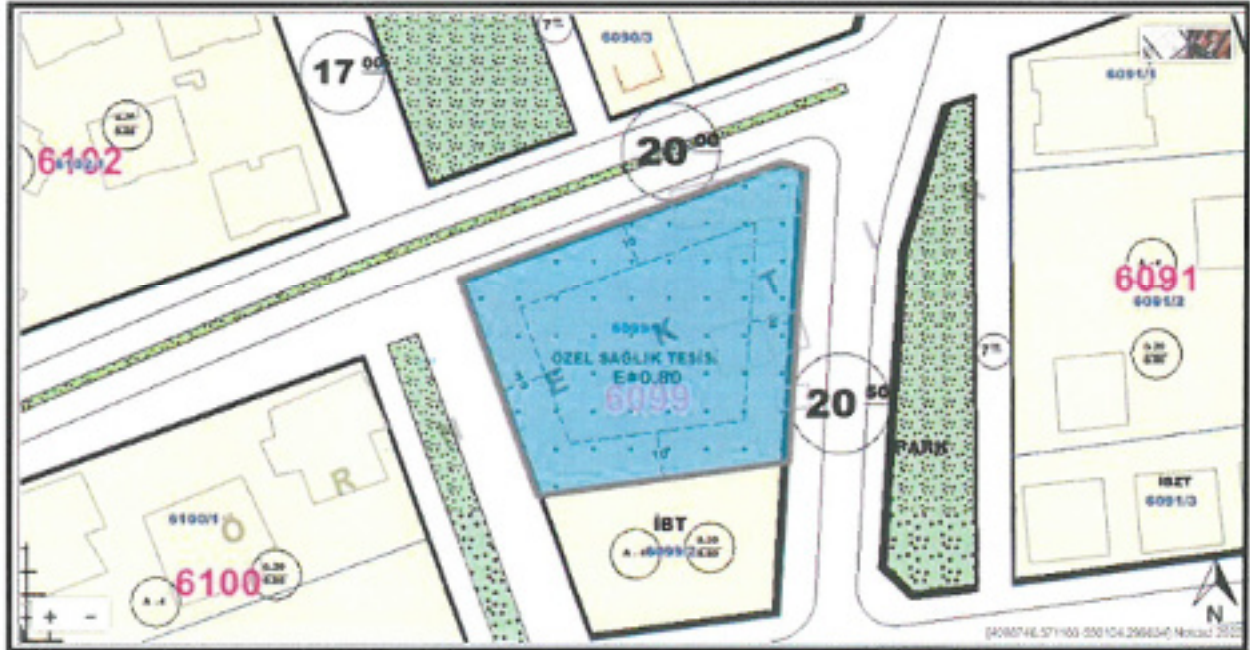


1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Mevcut Önerisi.

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



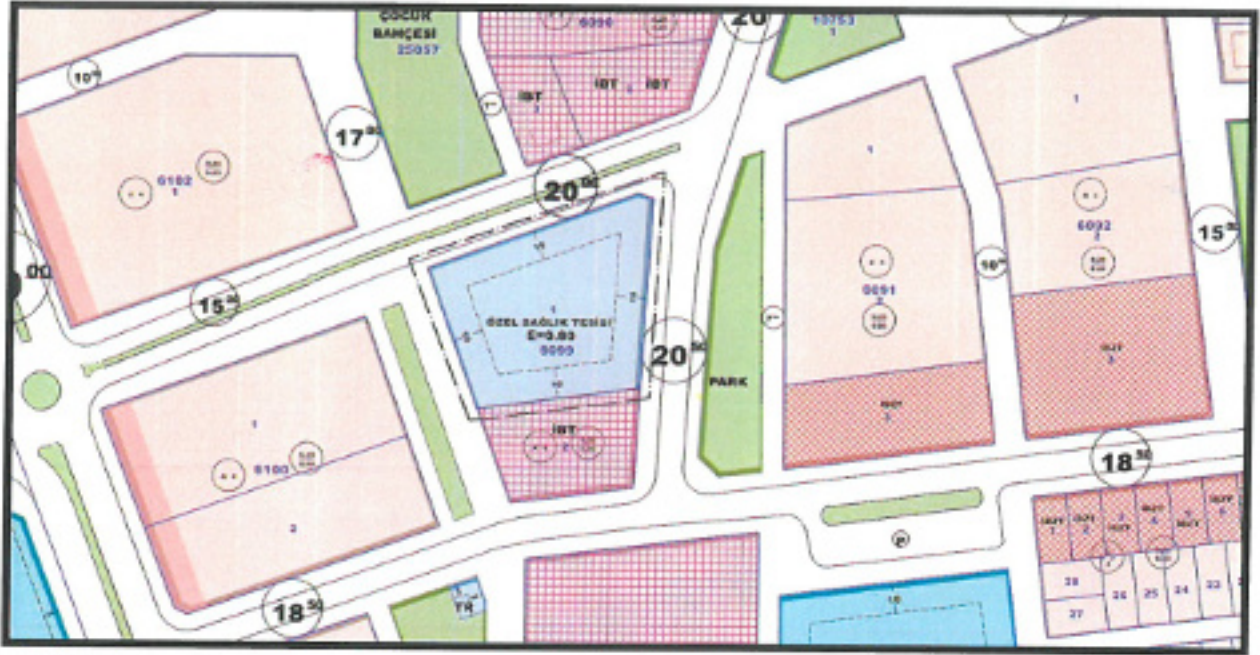
Şekil 8. Plan ve Kadastral durum



Şekil 9. Plan ve Kadastral durum

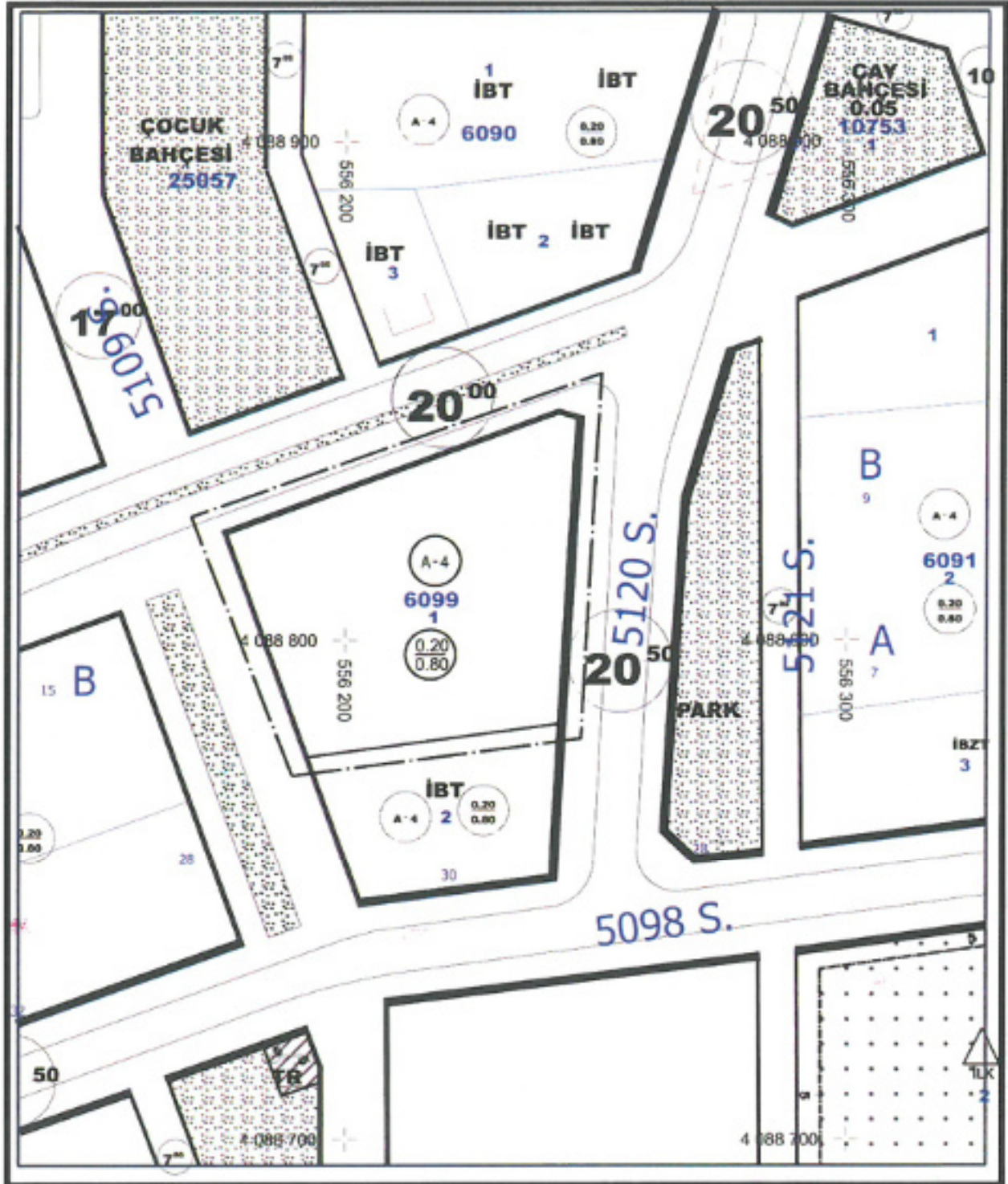


5. PLANLAMA KARARLARI



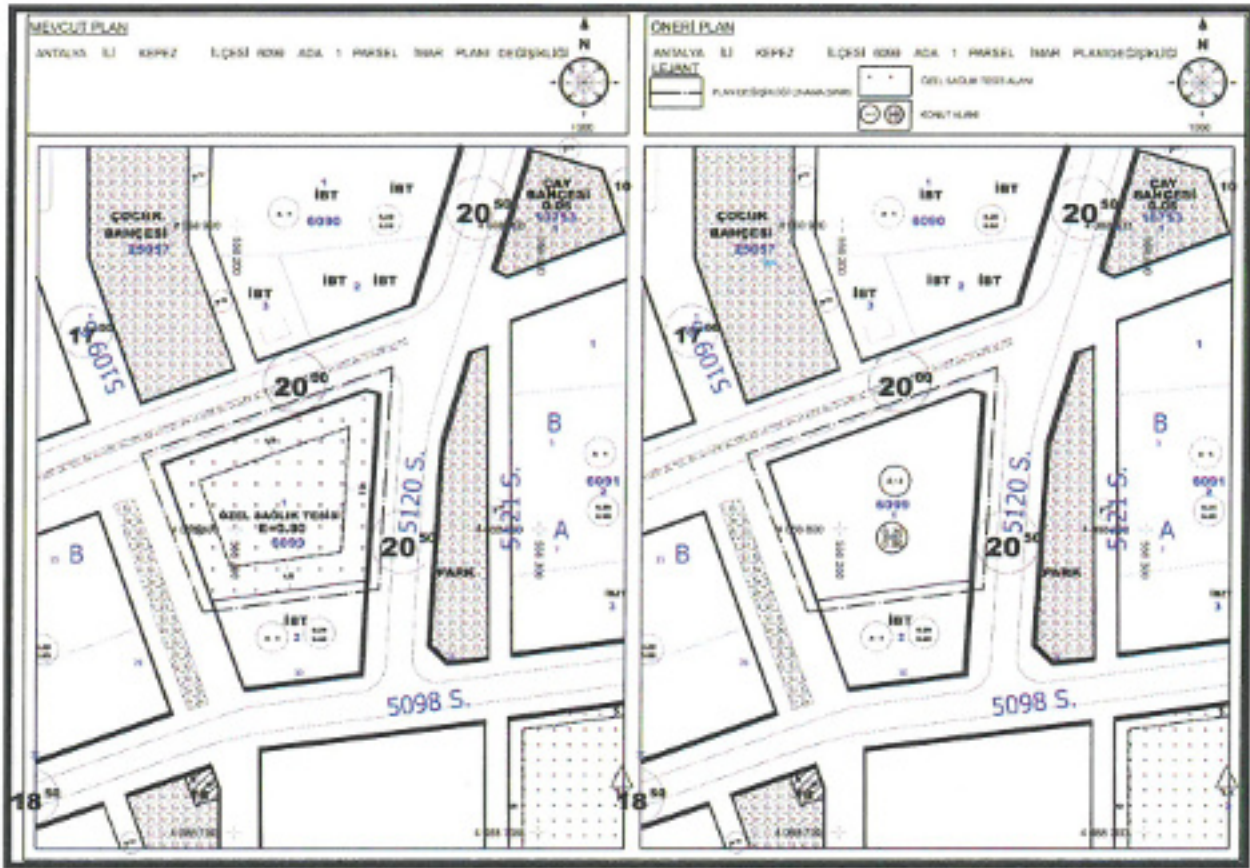
Şekil 10. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 12. Öneri İmar Planı





Şekil 13. Mevcut Öneri İmar Planı

Söz konusu alan daha önce yapılan plan değişikliği ile konut alanından özel sağlık tesis alanına dönüştürülmüştür. Uygulanan hastane ruhsat kotası sebebiyle gerekli yatırım gerçekleştirilememiş olup malikler adına mağduriyet oluşmuştur. Bu mağduriyetin önlenmesi amacıyla 6099 ada 1 parsel ilk planlama işlevi olan konut alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Söz konusu mağduriyetin giderilmesi amacıyla; Kepez İlçesi, Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde, 6099 ada 1 parsel üzerinde plan değişikliği düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

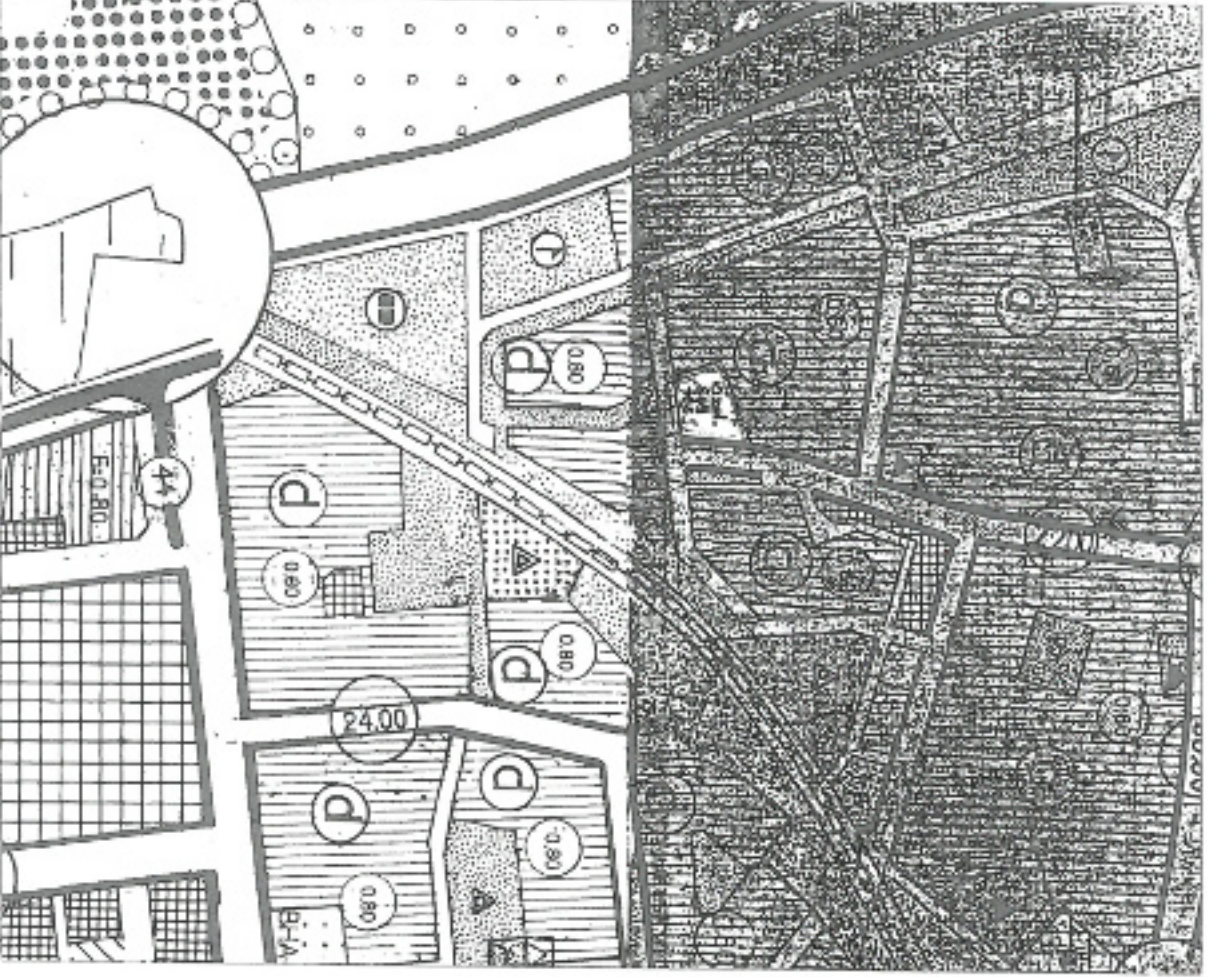
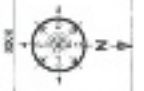
PROGEM MÜHENDİSLİK SAN.VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sok. A Plaza Site No:3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042893200012 Tic.Sic.No.9156
Ant.Kurumlar V.D.723 042 8932 ANTALYA

Gürdal YILMAZ
Şehir Plancısı



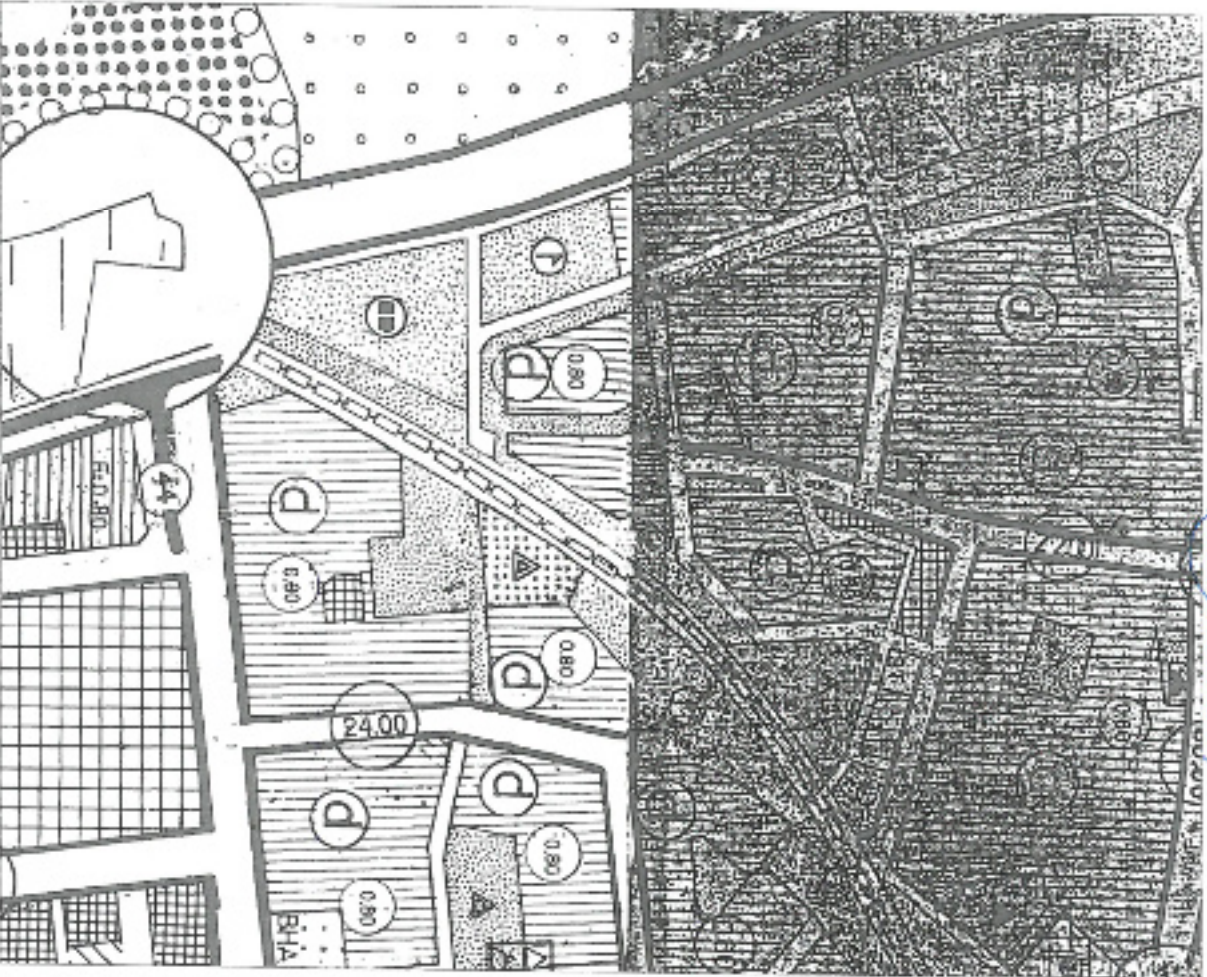
MEVCUT İMAR PLANI

ŞİFTE NO: 231
İÇTİHAP İNŞAAT VE İNŞAAT
MÜHÜRÜ NO: 02881



ÖNERİ İMAR PLANI

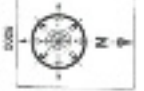
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



19.08.2021 11.08.2022

İmar Planı Değişikliği İmar ve Şehircilik
Dairesi Başkanlığı İmar Parçesinde
30 gün süreyle askıda kalmıştır.

Yusuf Savaş
Mühür No: 02881
Planlama Şube Müdürü





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Ünsal Mahallesi
Ada/Parsel : 6099 Ada 1 parsel
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 249 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ünsal Mahallesi, 6099 Ada 1 parselin özel sağlık tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel alanı 3565 m²'dir. Parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında mevcut konut alanı kullanımında olup, parselin konut alanından özel sağlık tesisi alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2022 tarih ve 230 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Sonrasında sağlık tesisinin hastane ruhsat kotası sebebiyle yatırımın gerçekleştirilemediği ve bu durumdan kaynaklanan mağduriyetin giderilebilmesi gerekçesiyle parselin bu kez özel sağlık tesisi alanından konut alanına dönüştürülmesine ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yapılması talep edilmiş, 1/5000 ölçeli nazım imar plan değişikliği önerisi Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 08.08.2022 tarih ve 680 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılması talep edilmiş, plan değişikliği önerisinde parsel, A-4, 0.20-0.80 yapılanma koşullarıyla konut kullanımına dönüştürülmüştür.

Tasarruf Büyükşehir Belediye Meclisininindir.28.11.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.