



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:03.10.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 162 sayılı kararı ile reddedilen, Kültür Mahallesi, 10239 Ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) kullanım kararı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 162 sayılı kararı ile reddedilen, Kültür Mahallesi, 10239 Ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) kullanım kararı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca görüşülmüştür. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi

Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	06 / HAZİRAN		
Toplantı Tarihi ve Günü	02-06-2022 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	162
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	02-06-2022

GÜNDEMİN 15. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Kültür Mahallesi 10239 ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret kullanım kararı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Kültür Mahallesi 10239 ada parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 21 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Kültür Mahallesi 10239 ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret kullanım kararı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölgede mesken ağırlıklı yapılaşmanın yoğun olması ve ticari akslara uzak olması sebebiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olmadığı kanaatine varılmış olup, işbu rapor meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, 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; Kültür Mahallesi 10239 ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret kullanım kararı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunmadığına **oy çokluğu** ile karar verildi.

NOT: (Söz konusu Plan değişikliğinin uygun olmadığı gerekçesi ile Ak Parti, MHP Grubu ve Bağımsız Üye **REDDİ** yönünde oy kullanmıştır. CHP ve İyi Parti Grubu Plan değişikliğinin uygun olacağı için **KABUL** yönünde oy kullanmıştır.)

Serhat DEMİR
Kepez Belediye Başkan Vekili

Fatma TUTAN
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE: KÜLTÜR

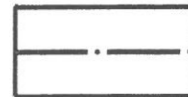
ADA/PARSEL NO: 10239 ADA 6 PARSEL

PAFTA NO: O25-A-09-D-4-D

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



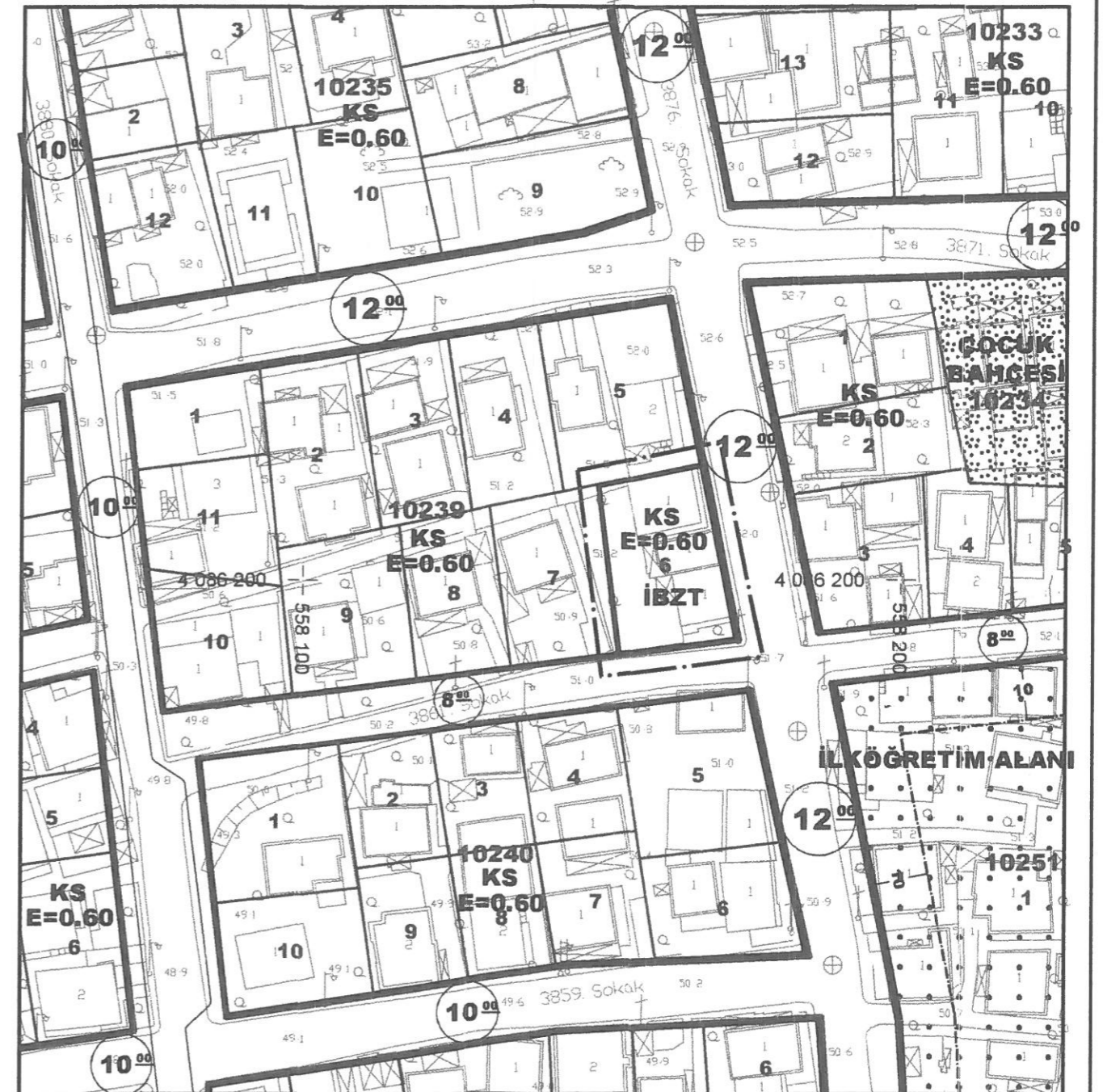
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



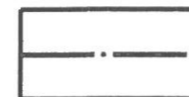
KONUT ALANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ
KÜLTÜR MAHALLESİ
10239 ADA 6 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Kültür Mahallesi sınırları içinde 10239 ada 6 parsel (587 m²) numaralı, O25-A-09-D-4-D numaralı paftaya giren taşınmaz üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

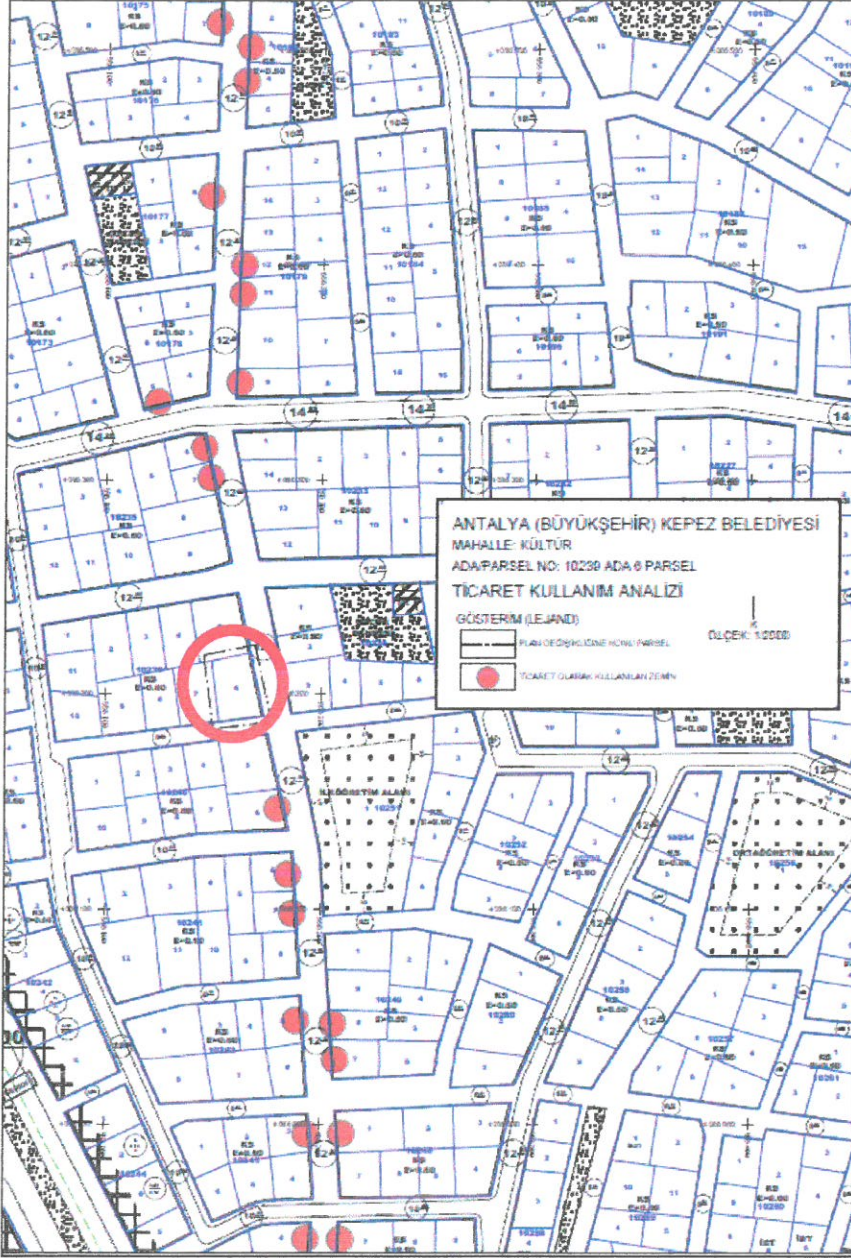
2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu 10239 ada 6 parsel Kepez İlçesinin en cazip merkezlerinden biri olan Kültür Mahallesinde Üniversitenin kuzeyinde yer almaktadır. Kültür bölgesi Üniversitenin etkisi ile son dönemde çok hızlı yapılaşmış ve gelişmiştir. Ayrıca bölgeye kamu kurumları tarafından yapılan önemli yatırımlar sonucunda Antalya genelinde alternatif bir merkez noktası haline gelmiştir. Bölgede gerek konut alanları gerek ticari alanlarda yapılaşma hızlanmış ve bölgede neredeyse yapılaşma tamamlanmış durumdadır.

Bölgede bulunan ve Antalya için önemli bir cazibe merkezi haline gelen Kültür Mahallesindeki kafeler ve etrafındaki kamusal alanların faaliyete geçmesiyle , bölgede ticari fonksiyonlar da artmış ve çeşitlenmiştir. Bunun yansira yerel ticaretin de bu potansiyelden olumlu etkilendiği görülmektedir.

Plan değişikliğine konu parselin cephe olduğu 12 m genişliğindeki yol üzerinde yerinde yapılan incelemeler sonucunda caddenin Güneyinde ve Kuzeyinde ticari kullanımlar yer almaktadır. Söz konusu 12 metre genişliğindeki yola cephe parseller genellikle konut kullanımlı olup yer yer zemin katlarda ticari kullanımlar yer almaktadır.

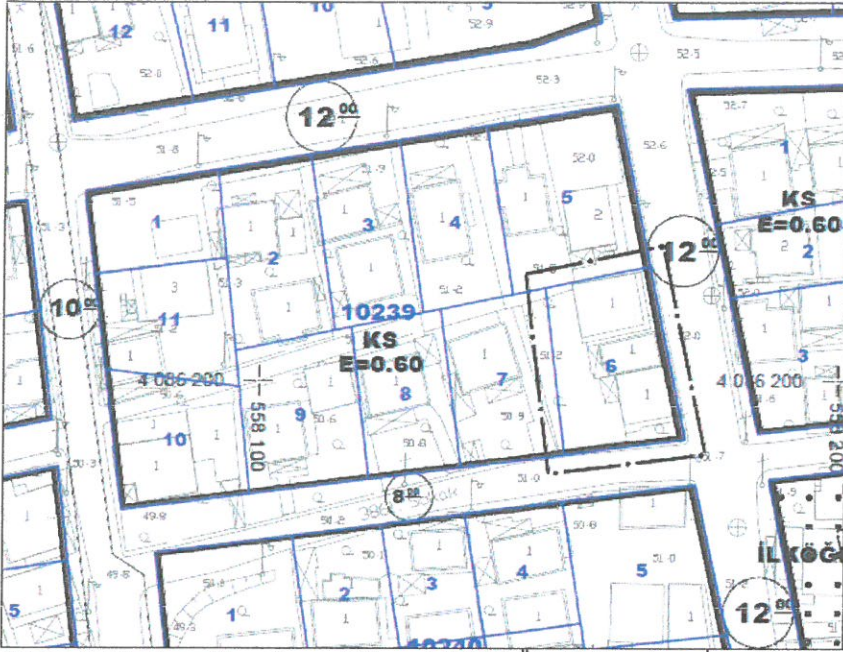
Yapılan analiz neticesinde 10239 ada 6 parselin cephe olduğu 12 metre genişliğindeki yola cephe parsellerin tamamı yapılaşmış durumdadır. Söz konusu Parsellerin zemin katların ticari olarak kullanıldığı parseller aşağıdaki analizde işaretlenmiştir.



Resim 2: Planlama Alanı Çevresindeki Ticaret Kullanımı

Bölgede yapılan analiz çalışması sonucunda yapılaşma neredeyse tamamlanmış ve bazı mevcut yapıların zemin katlarda ticaret kullanımının varlığı tespit edilmiştir. Bölgedeki gelişmeler ve yatırımlar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu bölgede planlı olarak bulunan zemin katın ticaret olarak kullanıldığı parsel sayısı çok azdır.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Kültür Mahallesi 10239 ada 6 parsel, mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında KS (kat serbestliği), E=0.60 emsale sahip Konut alanı olarak planlıdır.



Resim 3: Planlama Alanı Çevresi Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bu nedenle mevcutta Konut Alanı olarak planlı bu alanda, konut kullanımını ve yapı yoğunluğunu değiştirmeden İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanım kararı getirilerek etraftaki kullanım durumuna uygun, bölgenin ihtiyaçlarına yönelik planlı büyüme ve gelişmeyi sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya ili, Kepez İlçesi, Kültür Mahallesi, 10239 ada 6 parselin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kepez Belediyesi, Kültür Mahallesi 10239 Ada 6 Parselin Konut Alanı alan kullanım niteliği ve yapılaşma yoğunluğu değiştirilmeden bölgedeki mevcut kullanım biçimine ve ihtiyaçlarına uygun olduğu değerlendirilerek, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kararı getirilerek hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



Plan 1: Mevcut – Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

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

Saygılarımızla arz ederiz.

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 : Kültür Mahallesi
Ada/Parsel : 10239 Ada 6 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 587m²

Kepez Belediye Meclisinin 02.06.2022 tarih ve 162 sayılı kararı ile reddedilen, Kültür Mahallesi, 10239 Ada 6 parselde bulunan konut alanına isteğe bağlı zemin ticaret kullanım kararı getirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.08.2022 tarihli toplantısında gündemin 150. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

10239 Ada 6 parsel 587m² yüzölçümünde olup, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarında konut alanlarında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KS ibareli E=0.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlıdır.

Plan açıklama raporunda bölgede yapılan arazi çalışması sunulmuş olup her ne kadar imar planların da ticaret kullanımları yer almasa da fiili durumda dükkanların olduğu belirtilmektedir. Bu kapsamda bölgede ticari yapılaşma eğiliminin olması nedeniyle yapılanma koşulları değiştirilmeden parsele İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanım kararının eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 26.09.2022


Didem AKTUĞ
Y. Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.