ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:25.08.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde; Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında orman ve kadastro sınırlarının revize edilmesi doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde; Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında orman ve kadastro sınırlarının revize edilmesi doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Komisyonumuzca incelenmiş, 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

Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

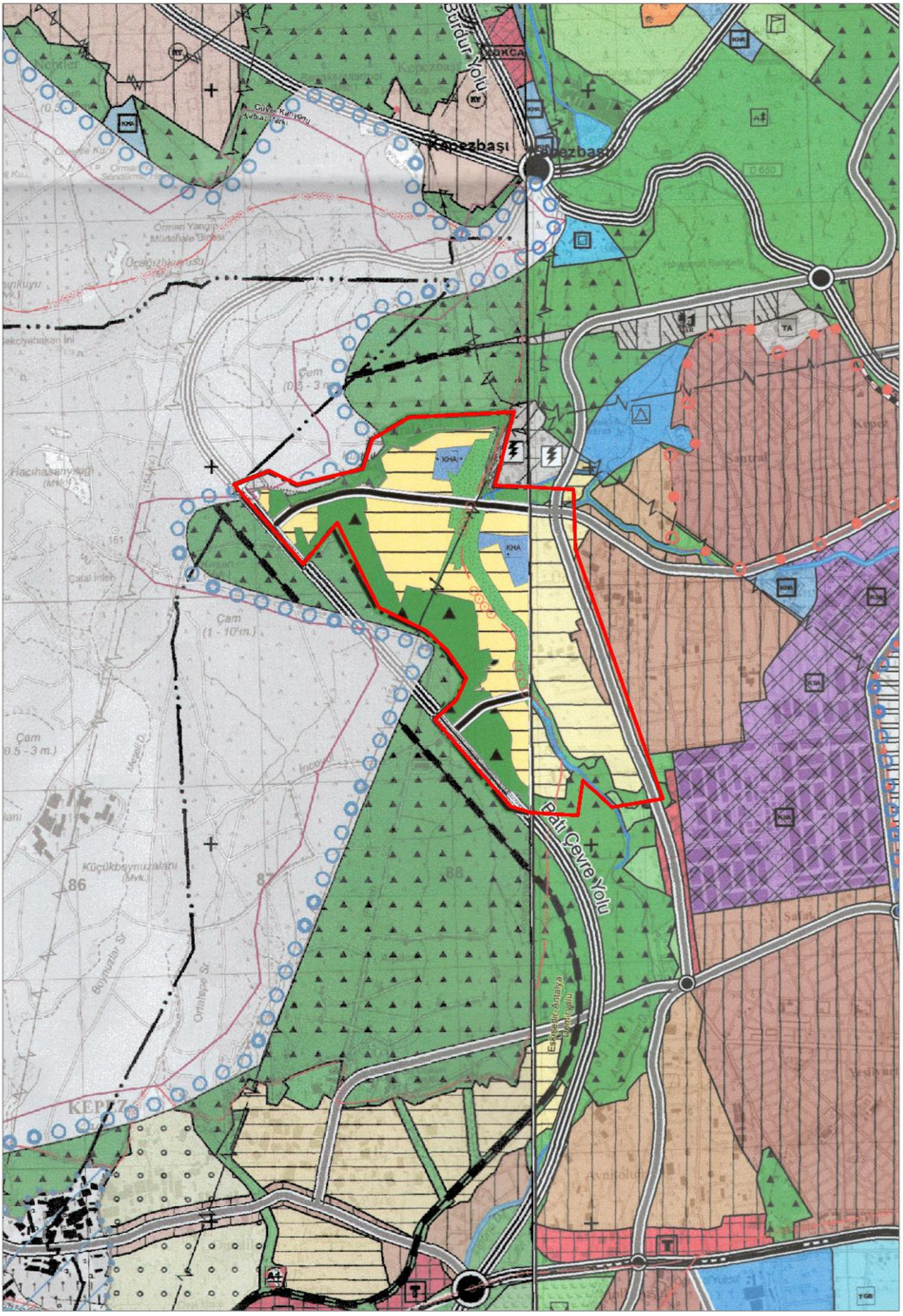
Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

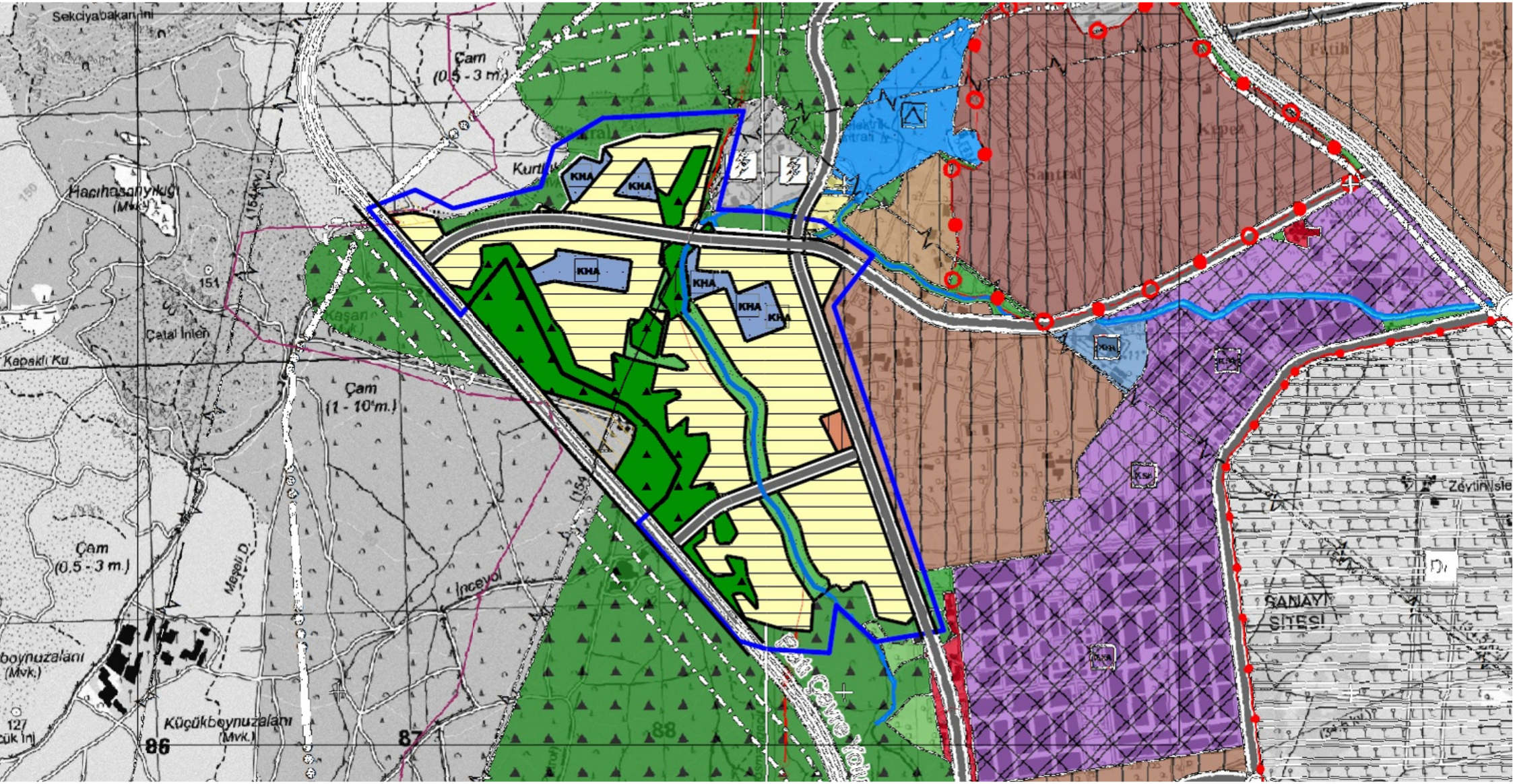
Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KİRİŞ
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi


Burdur Yolu
Kepezbaşı
Kepezbaşı
Güvel Kanyonu
Orman Yangın Müdahale Binası
Çam
(0.5 - 3 m.)
Hacıhasanyıkığı
(Mvk.)
Çatal İnleri
Çam
(1 - 10 m.)
Çam
(0.5 - 3 m.)
Küçükboynuzalanı
(Mvk.)
Boynuzlar Sr.
Ortalepe Sr.
KEPEZ
Batı Çevre Yolu
Eskişehir-Antalya Demiryolu
Santral
Kepez
Satak
Avnitolu
KHA
TA
86
87
88



Sekciyabakan İni
Çam
(0,5 - 3 m.)
Hacıhasanyıkığı
(Mvk.)
151
Çatal İnten
Kapaklı Ku.
Çam
(1 - 10 m.)
Çam
(0,5 - 3 m.)
Meşeli D.
İnceyol
Küçükboynuzalanı
(Mvk.)
127
86
87
88
KHA
Santral
Fatih
Kepez
Zeytinlisle
SANAYİ
SİTESİ

T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ

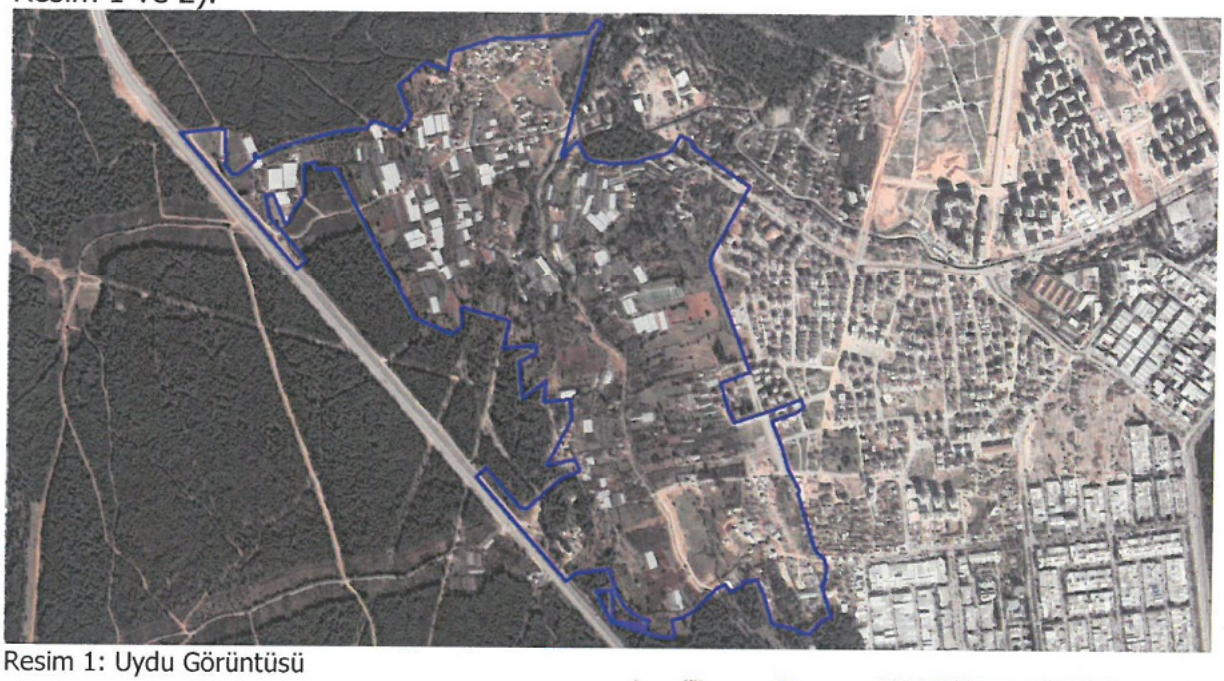
ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, SANTRAL, ŞAFAK VE ÜNSAL MAHALLELERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

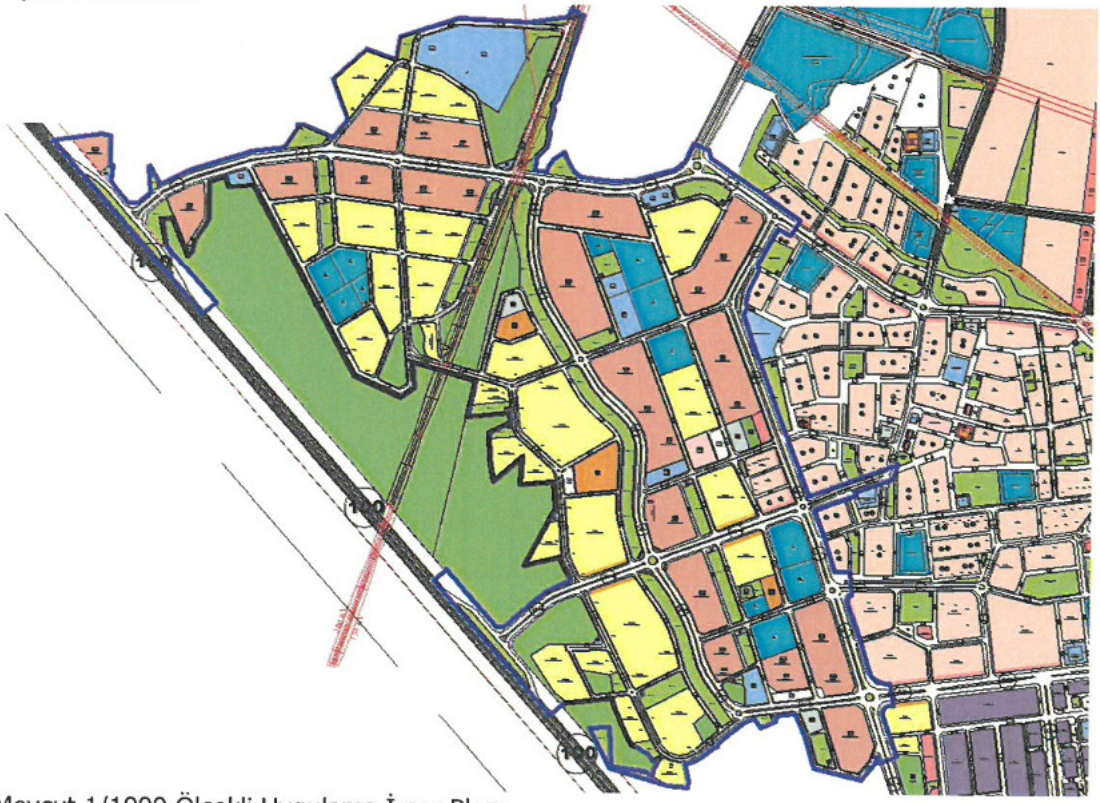
2022

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 değişikliği; Antalya İli, Kepez İlçesi, Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında, O25-A1 ve O25-A2 nolu 1/25000 ölçekli nazım imar planı paftalarında yer alan ve daha önce planları onaylanarak yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır (Bkz: Resim 1 ve 2).



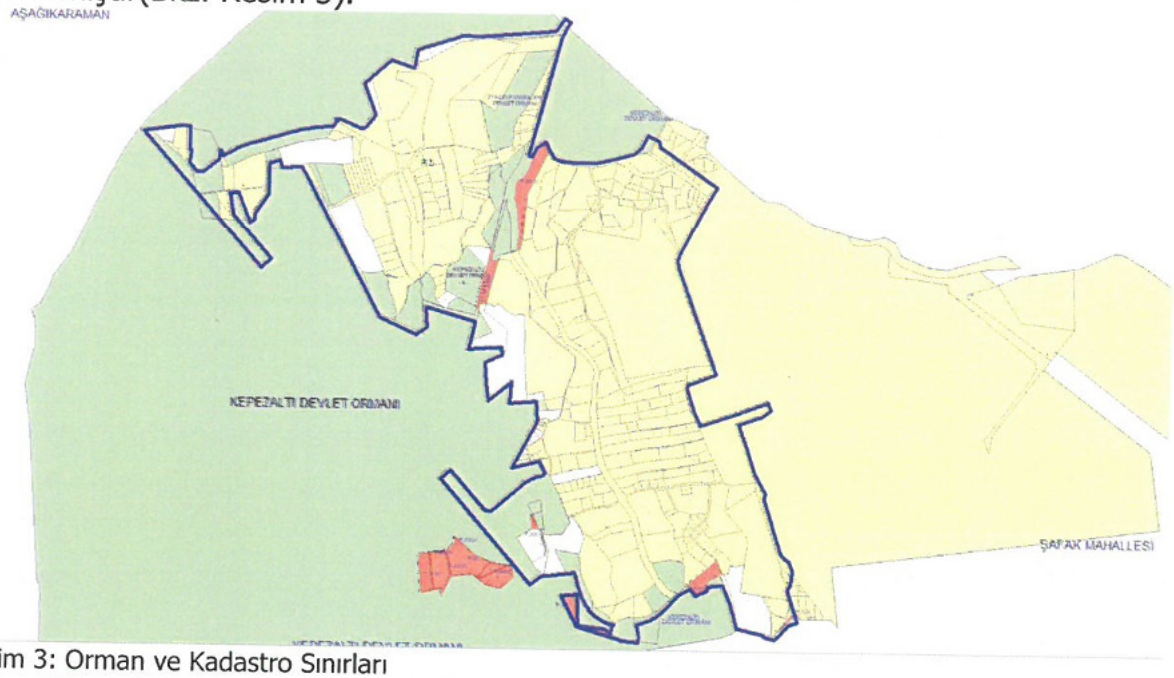
Resim 1: Uydu Görüntüsü



Resim 2: Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

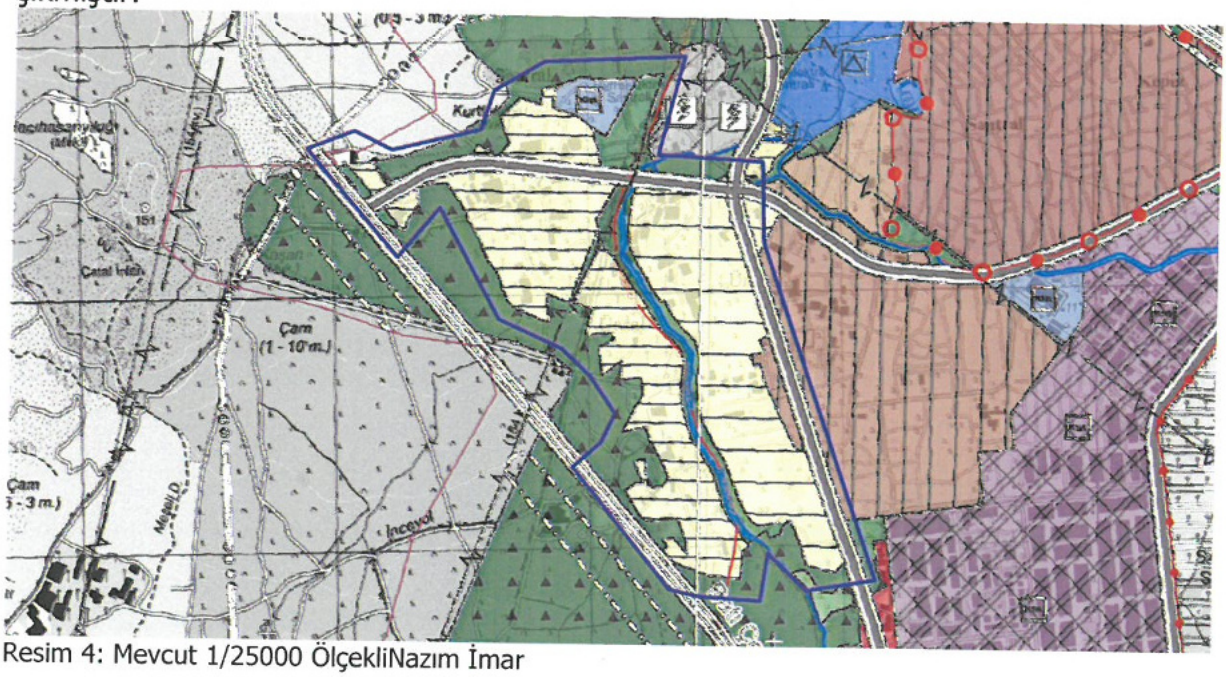
Plan değişikliği; 2017 yılında nihai onayları yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yürürlüğe giren alanları kapsamaktadır. Bölgenin imar planlarının onaylanmasının ardından parselasyon planları aşamasına gelinmiştir. Ancak bölgede özellikle orman ile sınır olan alanlarda devam eden ve biten 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).



Resim 3: Orman ve Kadastro Sınırları

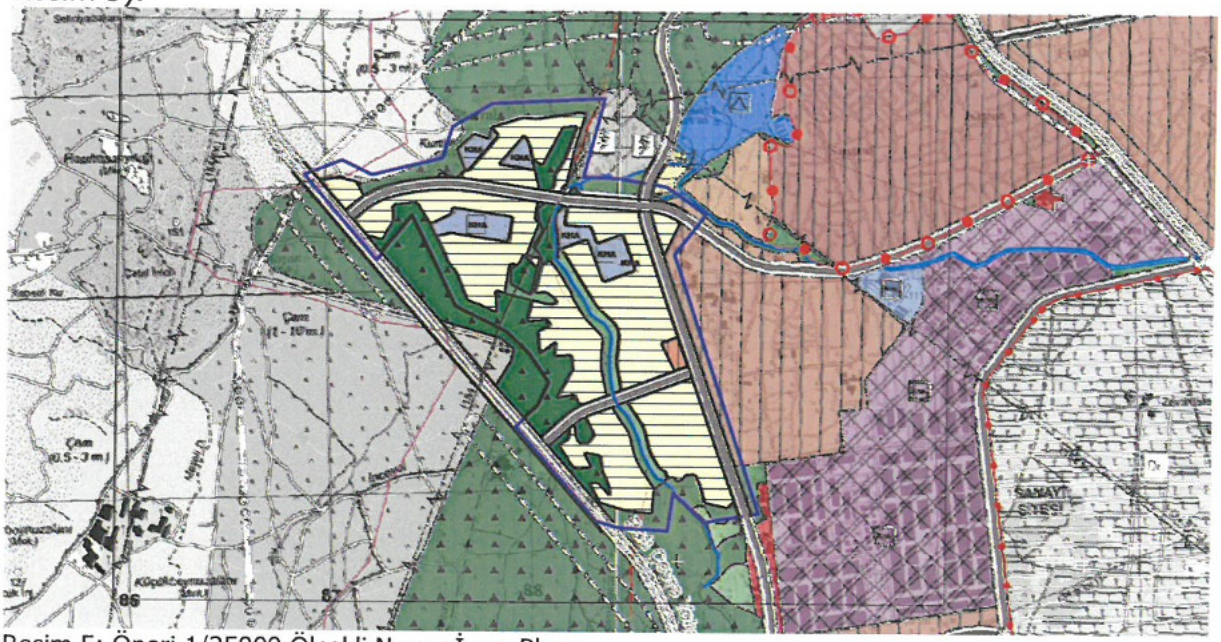
Bu çalışma neticesinde bölgede daha önce yapılan planın bazı kısımlarının orman alanında, bazı kısımlarının imar uygulamasına dahil edilemeyecek davalı parsellerin bulunduğu alanlarda kaldığı görülmüştür. Bu problemlerin düzeltilebilmesi amacıyla bölgenin planlarının revize edilerek yeniden düzenlenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.



Resim 4: Mevcut 1/25000 ÖlçekliNazım İmar

1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve yapılan yeni düzenleme ile plan ana şeması korunmuştur. Plan nüfusu önceki planına (13496 kişi) göre 123 kişi azalarak 13373 kişi olmuştur.

Planlama alanı içerisinde yer alan dere yatakları ve vadiler yeşil alan olarak düzenlenmiştir. Mahkeme kararları ile ormana dönüşen kadastro 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 alanın 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 (Bkz: Resim 5).



Resim 5: Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
MEZARLIK ALANI	3449.23	0.24	3439.77	0.23
BELEDİYE HİZMET ALANI	46681.72	3.20	18117.32	1.21
İLKÖĞRETİM OKULU	26279.62	1.80	30121.30	2.01
KREŞ - ANAOKULU	7887.21	0.54	8914.84	0.59
LİSE ALANI	26420.55	1.81	16000.02	1.07
ORTAÖĞRETİM OKULU	26331.63	1.81	29782.51	1.98
CAMİ ALANI	8038.28	0.55	10502.15	0.70
KONUT ALANI	364127.71	24.99	314034.09	20.91
ORMAN ALANI	86056.73	5.91	78525.62	5.23
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	**131696.64**	9.04	148030.04	9.86

SPOR ALANI	10899.52	0.75	5220.55	0.35
PAZAR ALANI	5000.01	0.34	5000.01	0.33
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3750.01	0.26	13538.04	0.90
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	19543.76	1.34	22252.77	1.48
TİCK ALANI	330150.31	22.66	444032.39	29.56
TİCARET ALANI	2353.95	0.16	4306.49	0.29
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7105.75	0.49	7088.16	0.47
İMAR YOLLARI VE OTOPARKLAR	351207.07	24.11	343016.28	22.84
TOPLAM ALAN	**1456979.70**	**100.00**	**1501922.35**	**100.00**
DOP	**39.46**		**44.01**	
NÜFUS KONUT	**9904**		**8542**	
NÜFUS TİCK	**3592**		**4831**	
TOPLAM NÜFUS	**13496**		**13373**	
ARTAN NÜFUS	**-123 (NÜFUS AZALIYOR)**			

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

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

Burak GÜNAYDIN
Şehir ve Bölge Plancısı
Karne Grubu (A)
Diploma No: 635
Karne Seri No: 531

T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
13. Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-89404551-622.02-1866772

Konu : Kepez İlçesi Şafak ve Ünsal Mahalleleri
İmar Çalışması.

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.10.2021 tarihli ve 65574743-85949 sayılı yazınız.

Antalya İli, Kepez İlçesi, Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmını içine alan ve sınırları yazı ekinde haritalarda belirtilen sahanın 'Kentsel Gelişme Alanları' olarak planlandığı ve bu alanlarda Revize İmar Planı verileri oluşturulması için ilgi yazı ile Kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiştir.Yapılan inceleme sonucu söz konusu saha; 28 Aralık 2009 Tarih ve 27446 sayılı Resmi gazetede yayınlanan, Duraliler İçme Suyu Kaynakları Koruma Alanı İlanı göre Mutlak koruma alanı ve 1. Derece koruma alanı içerisinde kaldığı görülmüştür. Duraliler İçme Suyu Kaynakları koruma alanı ilan hükümlerinin 1.'ci maddesi *"Duraliler İçme Suyu Kaynaklarının bulunduğu alan "Mutlak Koruma Alanı" olarak belirlenmiştir. Mutlak Koruma Alanında Mevcut içme kullanma suyu tesislerinin yanında ilave edilecek yeni içme suyu işletme tesislerinin inşaatı yapılabilir. Bu alanda Orman Genel Müdürlüğünün ormanları korumak amacıyla yapacağı çalışmalara müsaade edilir. Bu alan tel ile çevrilerek koruma altına alınır ve başka hiçbir amaçla kullanılamaz."* hükmü gereğince bahse konu alana giren kısımlarda **imar planı yapılması uygun mütalaa edilmemektedir.(Ek-1)**

Duraliler İçme Suyu Kaynakları 1. Derece koruma alanında kalan kısımlarda ise, Koruma Alanında yer alan yerleşim yerlerinin kanalizasyon altyapısının öncelikli olarak tamamlanması sağlanarak merkezi sisteme bağlanmalıdır. Açılacak yeni yerleşim alanlarında da öncelikle kanalizasyon altyapısı tamamlanmalıdır. Görüş sorulan 1. Derece Koruma Alanında ayrıca; Kirlilik riski ve baskısı taşıyan tüm faaliyetlere karşı önlem alınmalı, katı-sıvı atıklar yeraltına atılmamalıdır. Düdenlere ve yeraltına hiçbir şekilde kuyu açarak, yüzeyi göllendirerek, atık su deşarjı yapılmamalıdır. Yukarıda belirtilmiş olan hususlara, Koruma Alanı ilan hükümleri ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin ilgili maddelerine, 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen, Yeraltısularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmeliğin ilgili maddelerine, kanunun ve genelgelerin diğer ilgili maddelerine **uyulması şartı ile** bahsi geçen alanda, **1. Derece koruma sahasına giren kısımlarda imar planı yapılması uygun mütalaa edilmektedir.(Ek -2)**

Aynı zamanda söz konusu sahada; proje aşamasında iken Elektrik Piyasasında Üretim Faaliyetinde Bulunmak Üzere Su Kullanım Hakkı Anlaşması İmzalanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" (Yönetmelik) hükümleri çerçevesinde, 11.02.2008 tarih ve 05743 yevmiye numarası ile Ankara 25.Noterliği tarafından tasdik edilen "Duraliler I-IIIII- IV Hidroelektrik Enerji Üretim Tesisinin Su Kullanımı Hakkı ve İşletim Esaslarına İlişkin Anlaşma" lisansa ilişkin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0A37CB79-DCBE-4B55-AACF-2F3584280A7D Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Barış Mah. Halide Edip Adıvar Cad. 07080 ANTALYA
Telefon: (242) 331 16 16 Belgegeçer (Fax): (242) 331 16 14
Kep Adresi: dsi.13blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
Bilgi için:Zehra HAZAR
Yüksek Mühendis

yükümlülüklerini yerine getirmemiş olması nedeni ile Yönetmeliğin 13. maddesinin 4. fıkrası gereğince iptal edilmiş olup, ileriki zamanlarda proje tekrar gözden geçirilerek ilan edilmesi planlanmaktadır. Ekli NCZ dosyasındaki projenin dikkate alınması ve proje sahasının mutlak suretle korunması gerekmektedir.(Ek 3-4)

Aynı zamanda görüş istenen alan içerisinden geçmekte olan Asmalıçam Deresi ile ilgili olarak ekte verilen hidrolik kesit doğrultusunda yer ayrılması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu sahada bulunan mevsimdel akışa sahip drenaj kanalı 1km²den küçük olan kuru dereler için yağmur suyu drenajı kapsamında gerekli çalışmaların yapılması ve anılan sahada dere yatağı ıslahı ve drenaj çalışmaları tamamlanmadan inşaat ruhsatı verilmemesi hususunda;(Ek5-6-7)

Söz konusu görüş istenen alan; İdaremize ait Karaman Duraliler Sulaması Tahliye Kanalı ve Varsak Sulaması Anakanal Tahliyesi ve kanalet hatları ve sulama kanallarını kapsamakta olup, yazı ekinde vaziyet planında işaretlenerek gönderilmektedir.(Ek8-9) İdaremize ait tesislerimiz korunarak tesislerimize 10m inşaat yaklaşım mesafesi bırakılması ile birlikte **07.11.2019 tarih/30941 sayılı "*Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Su Yapıları Koruyucu Güvenlik Tedbirleri Yönetmeliği*"** kapsamında belirlenen güvenlik tedbirlerinin talep sahibi tarafından alınması ve tesislerimiz ile birlikte üçüncü kişilere verilecek her türlü zarar ve ziyanın yine talep sahibi tarafından karşılanması kayıt ve şartı ile yukardaki belirtilen hususların yerine getirilmesi halinde görüş talep edilen sahada imar planı uygulaması yapılmasında İdaremizce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özhan ERDANIŞMAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:
1 - Ek-1 (2 Sayfa)
2 - Ek-2
3 - Ek-3
4 - Ek-4
5 - Ek-5 (3 Sayfa)
6 - Ek-6 (3 Sayfa)
7 - Ek-7
8 - Ek-8
9 - Ek-9

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 0A37CB79-DCBE4B55-AACF-2F3584280A7D Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

DSİ 13. Bölge Müdürlüğü Barış Mah. Halide Edip Adıvar Cad. 07080 ANTALYA
Telefon: (242) 331 16 16 Belgegeçer (Fax): (242) 331 16 14
Kep Adresi: dsi.13blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
Bilgi için: Zehra HAZAR
Yüksek Mühendis

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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Santral, Şafak ve Ünsal Mahalleleri
Ölçek : 1/25000

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde; Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında orman ve kadastro sınırlarının revize edilmesi doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 95. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ~150 ha. alanı kapsamaktadır.

Söz konusu parsel 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlı bulunmaktadır.

Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih 1866772 sayılı kurum görüşü ile planlama alanında Duraliler İçme Suyu Kaynakları 1. Derece koruma alanında kalan kısımlarında Koruma Alanı ilan hükümleri ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ne uyulması ve görüş ekinde iletilen ana kanalların işlenmesi kaydıyla planlama çalışmaları yapılmasının uygun olduğu bildirilmiştir.

Şafak ve Ünsal Mahallelerinin bir kısmında orman sınırlarına göre ve Devlet Su İşleri 13. Bölge Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarih ve 1866772 sayılı kurum görüşü doğrultusunda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin hazırlandığı görülmüştür.

Plan müellifi tarafından hazırlanan plan açıklama raporunda bunulan alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

PLAN FONKSİYON	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
MEZARLIK ALANI	3449.23	0.24	3439.77	0.23
BELEDİYE HİZMET ALANI	46681.72	3.20	18117.32	1.21
İLKÖĞRETİM OKULU	26279.62	1.80	30121.30	2.01
KREŞ - ANAOKULU	7887.21	0.54	8914.84	0.59
LİSE ALANI	26420.55	1.81	16000.02	1.07
ORTAÖĞRETİM OKULU	26331.63	1.81	29782.51	1.98
CAMİ ALANI	8038.28	0.55	10502.15	0.70
KONUT ALANI	364127.71	24.99	314034.09	20.91
ORMAN ALANI	86056.73	5.91	78525.62	5.23
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	131696.64	9.04	148030.04	9.86
SPOR ALANI	10899.52	0.75	5220.55	0.35
PAZAR ALANI	5000.01	0.34	5000.01	0.33
SAĞLIK TESİSİ ALANI	3750.01	0.26	13538.04	0.90
SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER	19543.76	1.34	22252.77	1.48
TİCK ALANI	330150.31	22.66	444032.39	29.56
TİCARET ALANI	2353.95	0.16	4306.49	0.29
TEKNİK ALTYAPI ALANI	7105.75	0.49	7088.16	0.47
İMAR YOLLARI VE OTOPARKLAR	351207.07	24.11	343016.28	22.84
TOPLAM ALAN	1456979.70	100.00	1501922.35	100.00
DOP	39.46		44.01	
NÜFUS KONUT	9904		8542	
NÜFUS TİCK	3592		4831	
TOPLAM NÜFUS	13496		13373	
ARTAN NÜFUS	-123 (NÜFUS AZALIYOR)			

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 24.08.2022

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.