



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

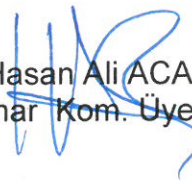
Tarih:31.05.2022

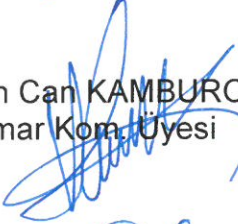
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarihli ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan Ünsal Mahallesi 10760 ada 7 parselin Ticaret Alanı (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.80, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 'Konut Alanı' olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarihli ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan Ünsal Mahallesi 10760 ada 7 parselin Ticaret Alanı (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.80, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 'Konut Alanı' olarak değiştirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca 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


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	04 / NİSAN		
Toplantı Tarihi ve Günü	07-04-2022 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	104
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	07-04-2022

GÜNDEMİN 34. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Ünsal Mahallesi, 10760 ada 7 parselin Ticaret (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin ayrık nizamlı, 4 katlı, 0,20/0,80 emsalli, İsteğe Bağlı Ticaret kullanımlı Konut Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi, Ünsal Mahallesi, 10760 ada 7 parselde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 03.03.2022 tarih ve 61 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli, Kepez İlçesi, Ünsal Mahallesi, 10760 ada 7 parselin Ticaret (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin ayrık nizamlı, 4 katlı, 0,20/0,80 emsalli, isteğe bağlı ticaret kullanımlı konut alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin uygun bulunduğu kanaatine varılmış olup, işbu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Ali KESİK ve Adem ALKAN 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, 10760 ada 7 parselin Ticaret (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin ayrık nizamlı, 4 katlı, 0,20/0,80 emsalli, isteğe bağlı ticaret kullanımlı konut alanı olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan PÜTÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı

Süleyman ACAR
Divan Katibi

Fatma TUTAN
Divan Katibi



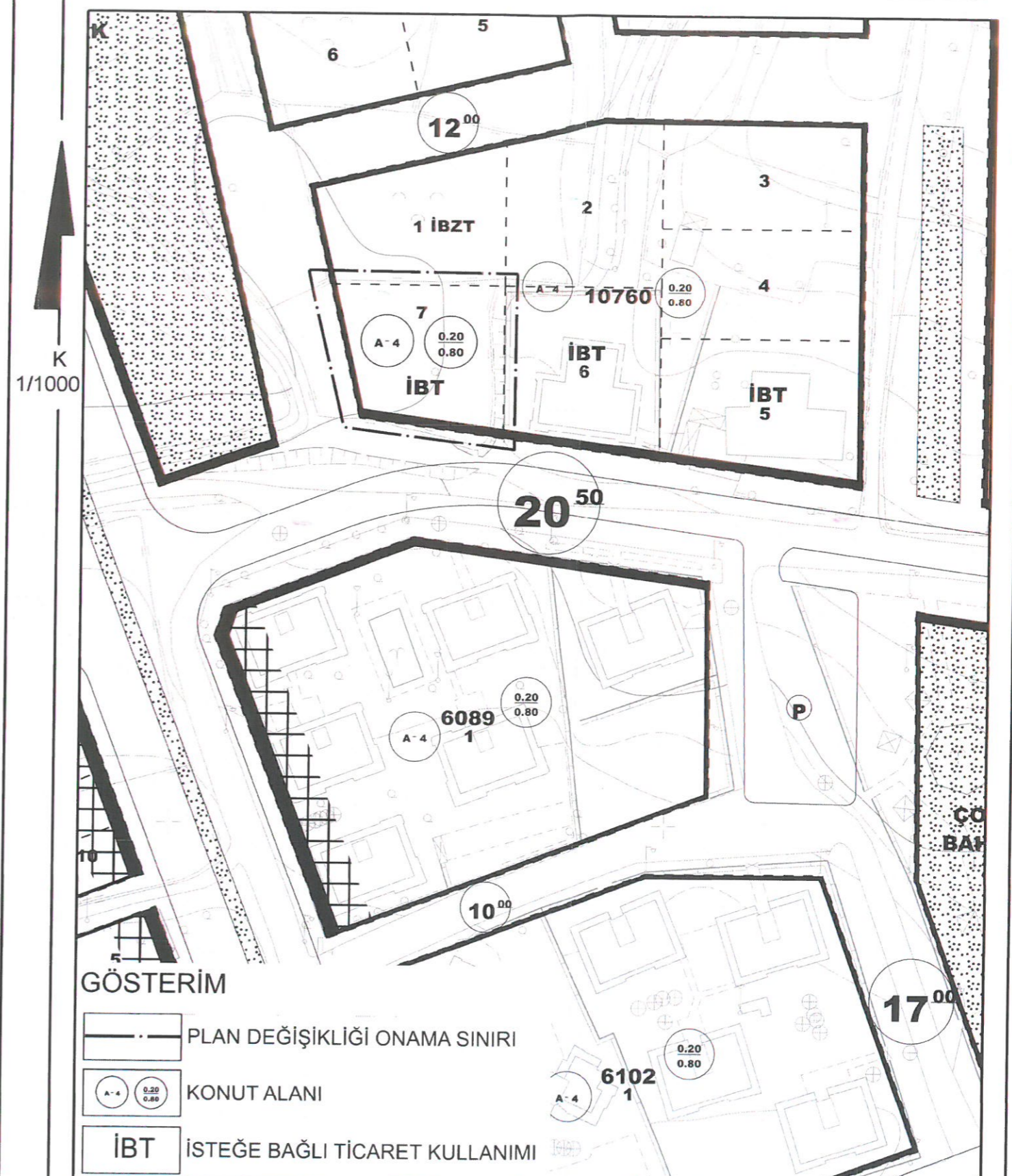
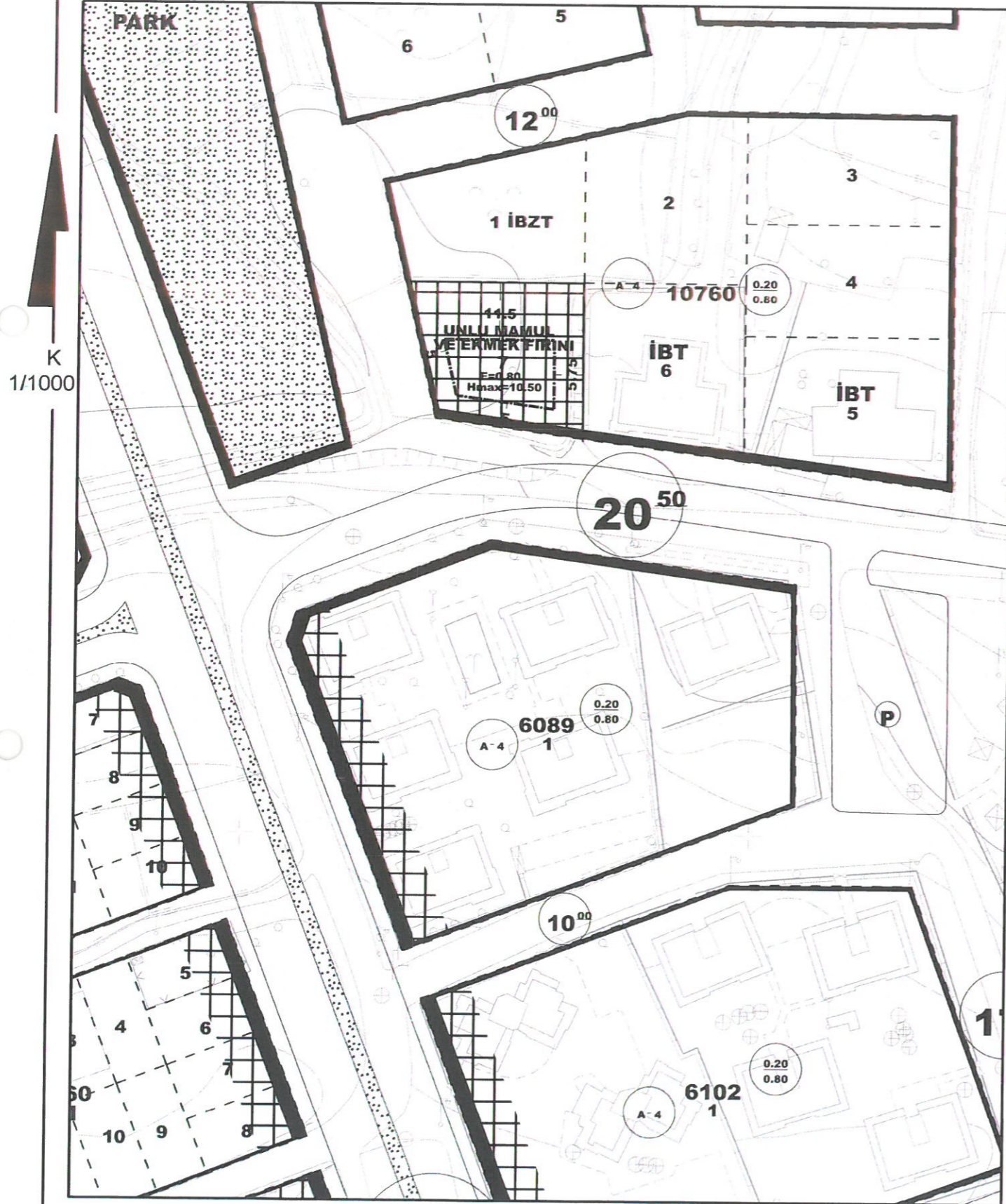
KEPEZ BELEDİYESİ

PAFTA NO :O25A08B4D PARSEL NO :7
ADA NO :10760 ALANI :926.00 m²

MEVCUT PLAN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



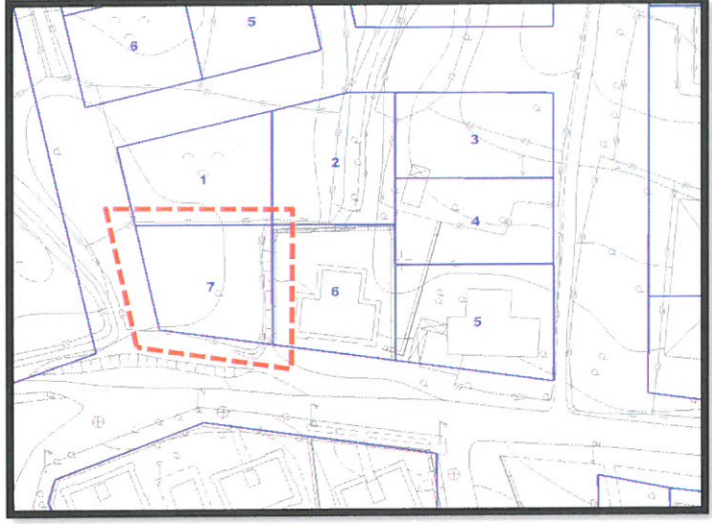
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- A-4 0.20 0.80 KONUT ALANI
- İBT İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI

KEPEZ BELEDİYESİ ÜNSAL MAHALLESİ
10760 ADA 7 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel; Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde O25A08B4D nolu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında konumlandırılmıştır. Söz konusu parsel güneyde 5112 sokağa, batıda ise 5122 sokağa cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafi ve Kadastral Durum

2.PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlama konusu parsel 926 m² yüzölçümüne sahip, halihazırda boş durumdadır. Parselin bulunduğu ada da ise yapılaşma tamamlanmış durumdadır. Parsel konut alanı bölgesinde konumlandırılmıştır.

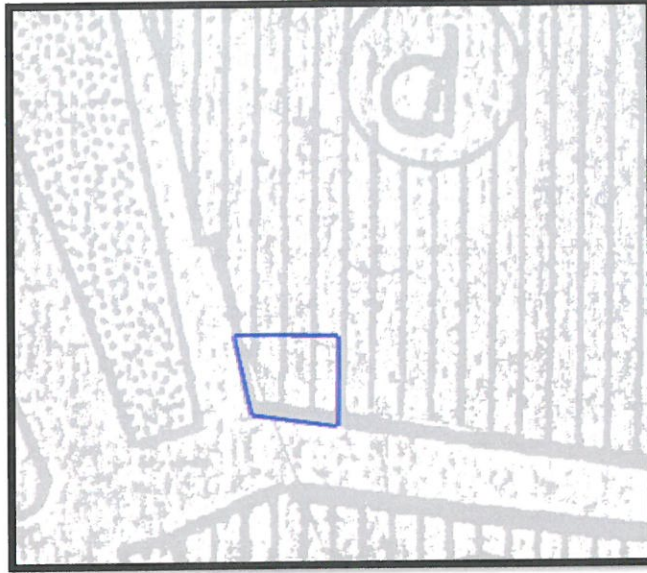
3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

Söz konusu plan değişikliği ile parsel ilk plan kararı olan Konut Alanı olarak planlanması amaçlanmaktadır.

4.PLANLAMA KARARLARI

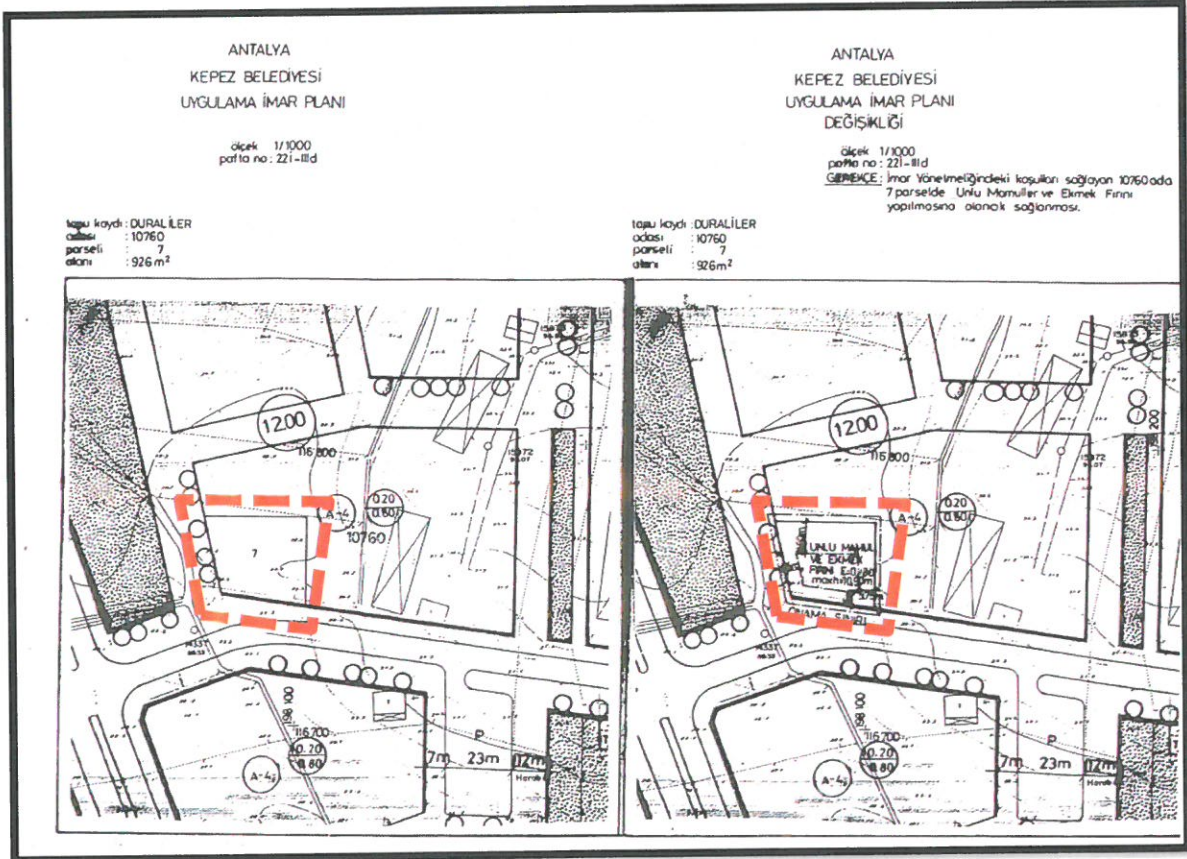
Planlama konusu parsel Kepez İlçesi Ünsal Mahallesi sınırları içerisinde güneyde 5112 sokağa, batıda ise 5122 sokağa cepheli şekilde konumlandırılmıştır. Parselin konumlu olduğu bölge gelişim konut alanı niteliğinde, ekseriyetle konut alanlarının yer aldığı bir yerleşim alanıdır.

Planlama konusu parsel yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanı olarak planlandığı görülmektedir.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama konusu parselle ilişkin olarak Kepez Belediyesi Meclisi'nin 03.06.2003 tarih ve 59 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı plan kararında "Ticaret Alanı-Unlu Mamül ve Ekmek Fırını" olarak plan değişikliği yapıldığı görülmektedir.



İlk İmar Planı ve Değişikliği

Plan değişikliğine konu parselde yapılan değişiklikle Ticaret Alanı haline getirilen plan kararından günümüze söz konusu parsel üzerinde yer hangi bir proje ya da yapı yapılmamıştır. Söz konusu parselin ilk plan kararı olan Konut Alanı olarak dönüştürülmesi ve projelendirilmesi düşünülmektedir.

Bu kapsamda önceki imar planı kararları ve ada içerisinde yer alan diğer parsellerin yapı yoğunluğu ve kat yükseklikleri de dikkate alınarak parselin "Konut Alanı, Ayrık Nizam 4 Kat, TAKS:0.20/KAKS:0.80" olarak plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır. Parselin ilk imar planlarının Konut Alanı olması sebebi ile bölge imar planlarına ek nüfus getirmemekte, bu sebeple donatı alanı ayrılmasına gerek olmamaktadır.

Diğer taraftan söz konusu parselin bulunduğu yapı adasında 20.50m'lik yola cepheli parsellerde "İsteğe Bağlı Konut Alanı (İBT)" plan kararı bulunmaktadır. Söz konusu parselinde 20.50m'lik yola cepheli olması sebebi ile bu yapılaşma hakkı 10760 ada 7 nolu parselde de tanımlanmıştır. İsteğe Bağlı Ticaret Kalkanımı'na ilişkin plan notları ;

" İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMI (İBT): 20 M (DAHİL) - 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE İSTEĞE BAĞLI TİCARET KULLANIMINI TANIMLAMAKTADIR.

3.1- 20 M (DAHİL)- 30M (HARİÇ) ARASI YOL KESİTİNE CEPHELİ KONUT PARSELLERİNDE; GİRİŞ KATLARDA VEYA H=5.50 M KOTUNA KADAR İSTEĞE BAĞLI TİCARET (İBT) YAPILABİLİR.

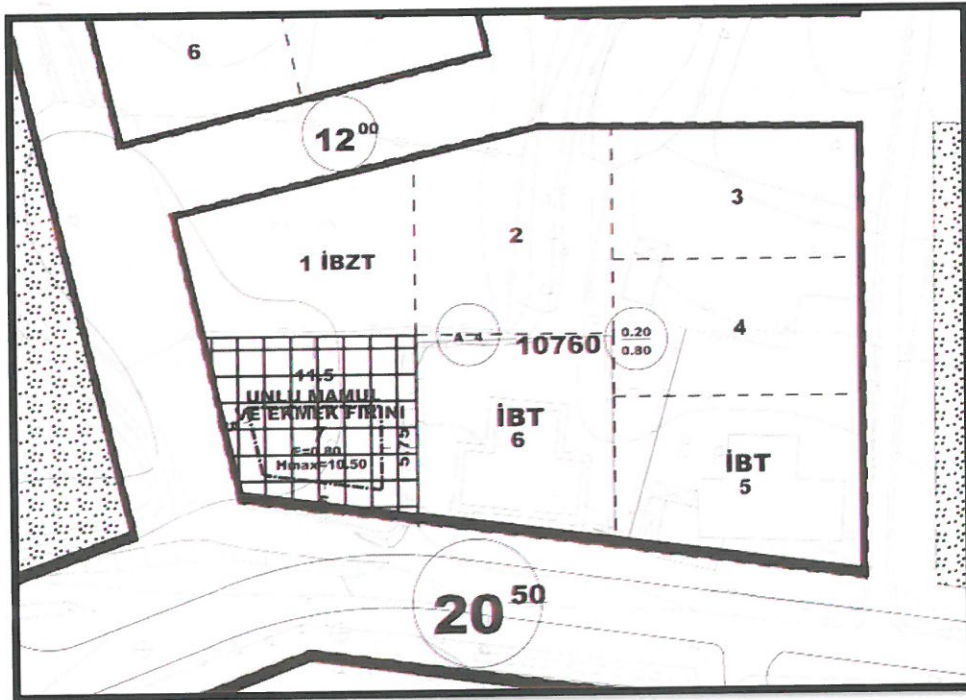
3.2- GİRİŞ KATLARDA İSTEĞE BAĞLI TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA MEVCUT PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.3- H=5.50 M KOTUNA KADAR TİCARET YAPILMASI DURUMUNDA PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİ VE KAT ADETLERİ MAKSİMUM OLUP TAKS= MAX.0.40, SUBASMAN MAX. 0.50'DİR.

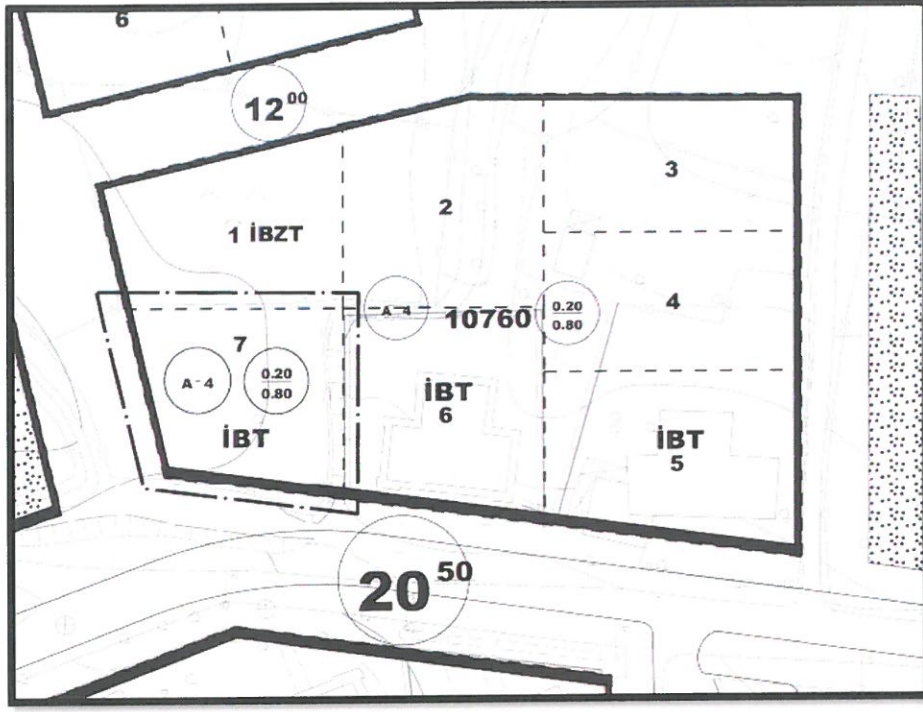
3.4- BU PARSELLERDE İSTEĞE BAĞLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ TERTİPLENMEK KAYDIYLA ÜST KATLARDA DA TİCARİ AMAÇLI KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

3.5- PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ UYARINCA H=5.50 M. KOTUNA KADAR TİCARET HAKKINDAN YARARLANACAK PARSELLERDEN RUHSAT AŞAMASINDA TADİLAT HARC ALINACAKTIR "

olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parselinde ada bazında diğer parseller gibi 20.50m'lik yola cepheli kısmında bu haktan yararlanması sağlanmaktadır. Plan değişikliği ile parselde önerilen yapılaşma hakları eski plan kararı ve ada bütünündeki parsellerin yapılaşma hakları göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Ölçeksiz)

Yukarıda açıklanan kapsam ve gerekçelerle hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ekte sunulmaktadır.

M. Ali Can DAL
Şehir Plancısı

D.No:2B12913 Oda S.N:5948

Mustafa GÖK
Şehir Plancısı - A Grubu
Yet. S.No:0727 D.No:1865



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 :10760 ada 7 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :926 m²

Kepez Belediye Meclisinin 07.04.2022 tarihli ve 104 sayılı kararı ile uygun bulunan Ünsal Mahallesi 10760 ada 7 parselin Ticaret Alanı (Unlu Mamul ve Ekmek Fırını) olan plan işlevinin Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS:0.20, KAKS:0.80, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı ‘Konut Alanı’ olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.05.2022 tarihli toplantısında gündemin 158. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlıdır. Parselin konut alanından Unlu Mamul ve Ekmek Fırınına dönüştürülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Kepez Belediye Meclisinin 03.06.2003 tarih ve 59 sayılı kararı uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediyesince de 18.08.2003 tarihinde onaylanmıştır. Plan değişikliğine rağmen parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ya da ticari faaliyet gerçekleştirilmemiş olup parsel halihazırda boş durumdadır.

Teklif Plan değişikliği ile parselin önceki plan kararları ve ada içerisinde yer alan diğer parsellerin yapı yoğunluğu ve kat yüksekliklerine uygun şekilde “Konut Alanı, Ayrık Nizam 4 (dört) kat, TAKS:0.20/KAKS:0.80” olarak planlanması istenmekte olup parselin bulunduğu yapı adasında 20.50 metrelik yola cepheli parsellerde “İsteğe Bağlı Ticaret (İBT)” plan notu bulunması sebebiyle plan değişikliğine konu 10760 ada 7 parselin de “ İsteğe Bağlı Ticaret (İBT)” kullanımı talep edilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 23.04.2022


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66
Web: www.antalya.bel.tr

Fax : 0 242 243 06 28
E-posta: info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr