



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.11.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan, "Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde sınırları belirlenen alanda; ikiz nizam yapılaşma hakkına sahip konut ada ve parsellerinde, parsel cephesinin minimum parsel cephe şartını sağlaması durumunda ayırık nizam yapılaşma hakkı vermeye ilgili idare yetkilidir." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan, "Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde sınırları belirlenen alanda; ikiz nizam yapılaşma hakkına sahip konut ada ve parsellerinde, parsel cephesinin minimum parsel cephe şartını sağlaması durumunda ayırık nizam yapılaşma hakkı vermeye ilgili idare yetkilidir." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi
Toplantıya Katılmadı.

Selçuk ŞENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	10 / EKİM		
Toplantı Tarihi ve Günü	17-10-2022 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	267
Evrakın Özü	Plan Notu	Karar Tarihi	17-10-2022

II. BİRLEŞİM

GÜNDEMİN 12. MADDESİ

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 07.10.2022

Rapor No: 52

Konu: Kepez İlçesi Duacı ve Odabaşı Mahallelerinde İkiz Nizam yapılaşma koşullarına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarihli 253 sayılı Kepez Belediye Meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Duacı ve Odabaşı Mahallelerinde İkiz Nizam yapılaşma koşullarına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün talebi üzerine hazırlanan; "1/1000 ölçekli uygulama imar planına Plan notu eklenmesine yönelik 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 MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT, Cafer TURGAY uygun imzalı olup;

Konu görüşmeye açılarak yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda oylamaya sunulmuştur:

KARAR :

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; Duacı ve Odabaşı Mahallelerinde İkiz Nizam yapılaşma koşullarına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün talebi üzerine hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına "Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde sınırları belirlenen alanda; İkiz Nizam yapılaşma hakkına sahip konut ada ve parsellerinde, parsel cephesinin minimum parsel cephe şartını sağlaması durumunda Ayrık Nizam yapılaşma hakkı vermeye ilgili idare yetkilidir." şeklindeki plan notu eklenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun olduğuna oy birliği ile karar verildi.


Hakan TÜTÜNÇÜ
Kepez Belediye Başkanı


Süleyman ACAR
Divan Katibi


Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

ANTALYA

KUZEYKENT İLAVE İMAR PLANI

Ölçek : 1/1000

ONAMA SINIRI

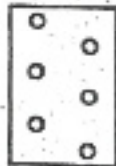
İSKAN SINIRI

GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI



İMAR PLANI ONAMA SINIRI

DEVLET ORMANI (BÖLGE PARKI)



BÖLGE PARKI

- Kuzeykent'teki yapılaşmalarda 21M-1Yb İmar Plan Paftasındaki gelişme konut alanlarındaki ayırık nizam bahçe mesafeleri uygulanır. Bu koşullar dışında Kuzeykent'te 3194 sayılı yasa eki İmar yönetmeliği geçerlidir.
- Ada öçeğinde birleşmek ve emsal sabit kalmak kaydı ile ve İmar yönetmeliğinin bina yükseklikleri ile ilgili 28.maddesi uygulanarak, serbest nizam yapılaşma izni verilir.
- 2 kattan fazla katlı yapı yapılması durumunda 10 metreye kadar inen sondajlı temel etüdü ile karstik yapı durumu ve zemin emniyet verilmesi belirlenerek gereken önlemler alınmadan inşaat izni verilmez.
- Kuzeykent'te kanalizasyon sistemi inşa edilmeden yapılaşmaya izin verilemez.

00 m'lik Devlet Yolunun batısında kanunlandırılan fonksiyonların girişlerinin yer alacağı cephe hattıdır

EKLI PAFTADA PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN KONUT ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.

-ODASAŞI VE DUACI MAHALLELERİNDE SINIRLARI BELİRLENEN ALANDA; İKİZ NİZAM YAPILAŞMA ŞRAKINA SAHİP KONUT ADA VE PARSELLERİNDE; PARSEL ZEPHESİNİN MİNİMUM PARSEL CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI DURUMUNDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HAKKI VERMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.







**T.C.
ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ**

**ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, DUACI VE ODABAŞI
MAHALLELERİ, YAPILAŞMA NİZAMI HAKKINDA 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA PLAN NOTU
EKLENMESİ**

**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/>**

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, DUACI VE ODABAŞI MAHALLELERİ, YAPILAŞMA NİZAMI HAKKINDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA PLAN NOTU EKLENMESİ

2022

Plan değişikliği Antalya İli, Kepez İlçesi, Duacı ve Odabaşı Mahallelerinde plan onama sınırın içerisinde yer alan konut alanlarını kapsamaktadır. (Bkz: Resim 1 ve 2)



Resim 1: Odabaşı Mah. Sınırlarında Kalan Çalışma Alanı



Resim 2: Odabaşı Mah. Sınırlarında Kalan Çalışma Alanı

13

ÇALIŞMANIN GEREKÇESİ

Çalışma alanı sınırlarında kalan konut adaları ikiz nizamlı, 0,30/0,60 emsalli yapılaşma hakkında sahiptir. Ancak bölge genelinde minimum ve maksimum parsel büyüklükleri arasında fark çok fazladır. Çalışma alanı içinde ikiz nizam yapılaşma hakkı, parsel cephesi minimum cephe şartını sağlayamayan parsellerde yapılaşma imkanı sağlarken büyük parsellerde yapılaşma sorunu haline gelmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.09.2022 tarih ve 6163 sayılı yazısındaki talebi üzerine yaşanan sorunun giderilmesi için çalışma alanı sınırlarında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına plan notu eklenerek ikiz nizam yapılaşma şartlarının düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.



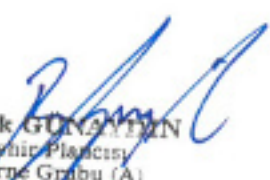
Resim 3: Yapılaşma sorunu yaşanan konut adalarına örnekler

PLAN KARARI

Odabaşı ve Duacı Mahallesi sınırlarında kalan belirlenen alanda konut adalarının ikiz nizam yapılaşma şartının açıklandığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına eklenen Plan Notu aşağıda sunulmaktadır.

PLAN NOTU:

-ODABAŞI VE DUACI MAHALLELERİNDE SINIRLARI BELİRLENEN ALANDA; İKİZ NİZAM YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP KONUT ADA VE PARSELLERİNDE, PARSEL CEPHESİNİN MİNİMUM PARSEL CEPHE ŞARTINI SAĞLAMASI DURUMUNDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HAKKI VERMEYE İLGİLİ İDARE YETKİLİDİR.


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



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Odabaşı, Duacı Mahalleleri
Ölçek : 1/1000

Kepez Belediye Meclisinin 17.10.2022 tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunan, "Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde sınırları belirlenen alanda; ikiz nizam yapılaşma hakkına sahip konut ada ve parsellerinde, parsel cephesinin minimum parsel cephe şartını sağlaması durumunda ayrık nizam yapılaşma hakkı vermeye ilgili idare yetkilidir." şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 162. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Kepez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün, 28.09.2022 tarihli ve 6163 sayılı yazısı ile Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde ön onaya sunulan projelerde imar planında inşaat nizamı ikiz olan büyük parsellerle karşılaştığı, yapılaşma nizamının ayrık olması durumunda bu bölgelerde mimari proje tasarımlarının daha estetik ve sağlıklı olabileceği yönünde şifai talep ve önerilerin geldiği belirtilerek konunun Kepez Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğüne değerlendirilmesi istenmiştir.

Kentsel Tasarım Müdürlüğüne sorunun çözümüne yönelik olarak Odabaşı ve Duacı Mahallelerinde sınırları belirlenen alandaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına "Odabaşı ve Duacı mahallelerinde sınırları belirlenen alanda; ikiz nizam yapılaşma hakkına sahip konut ada ve parsellerinde, parsel cephesinin minimum parsel cephe şartını sağlaması durumunda ayrık nizam yapılaşma hakkı vermeye ilgili idare yetkilidir." Plan notu eklenmesi şeklinde öneri hazırlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 21.11.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü V.