




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin "Konut Alanından" "Özel Yurt Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin "Konut Alanından" "Özel Yurt Alanına" dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Barış BULUT
İmar Kom. Başkanı


Mithat ARAS
İmar Kom. Üyesi



Erkan DEMİRCİ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Mehmet HACIARİFOĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Hasan Cumbur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-01-2022 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	13
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2022

GÜNDEMİN 14. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar plana uygun olarak; özel yurt alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin özel yurt alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar plana uygun olarak; özel yurt alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 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, Ali KESİK, Adem ALKAN uygun imzalı olup;

Yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda konu 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; Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin 1/5000 ölçekli nazım imar plana uygun olarak; özel yurt alanına dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan Tütüncü
Kepez Belediye Başkanı



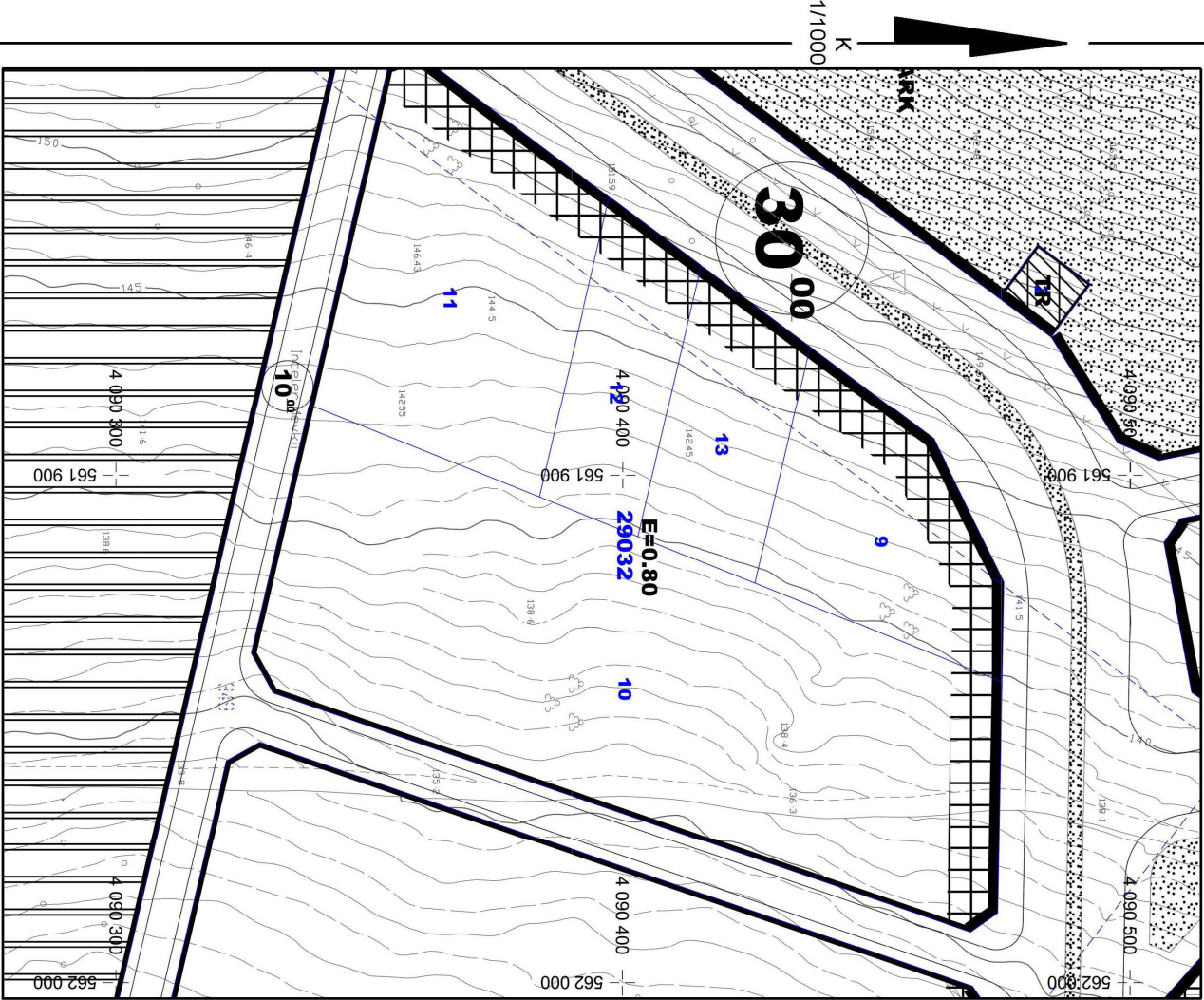
Süleyman ACAR
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

KEPEZ BELEDİYESİ

PAFTA NO : O25A9B2C PARSEL NO : 13
ADA NO : 29032 ALANI : 1.261,80 m²

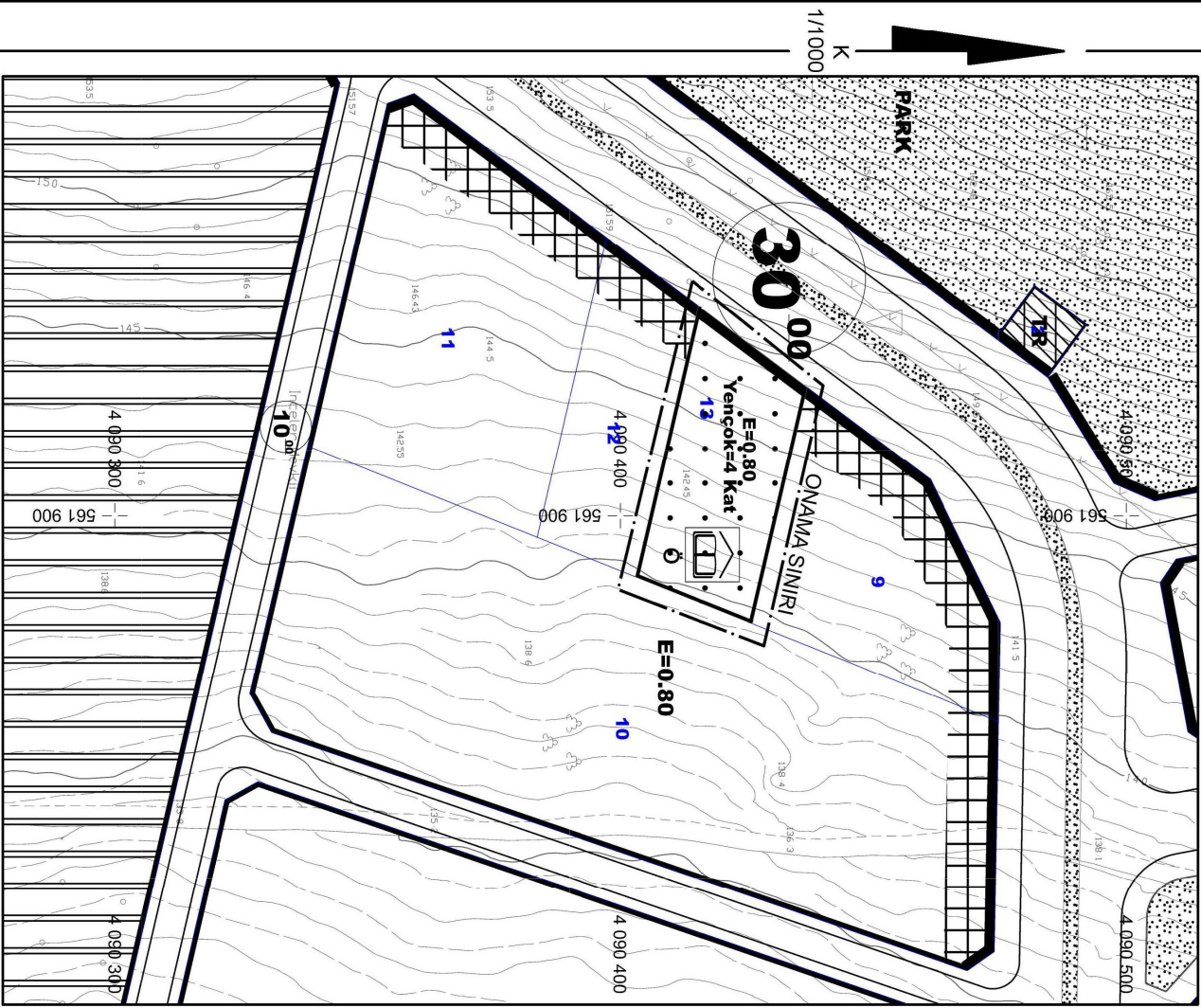
MEVCUT PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM:
— ONAMA SINIRI
— ÖZEL YURT ALANI
PLAN NOTU: YÜKSEK ZEMİN KAT (+5.50M KOTU) KULLANIMI ZORUNLUDUR. YAPILACAK ASMA KAT, KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

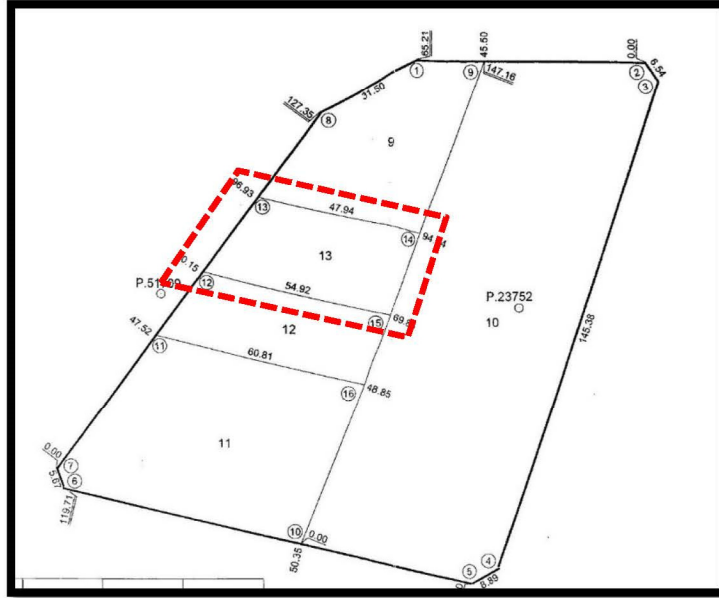
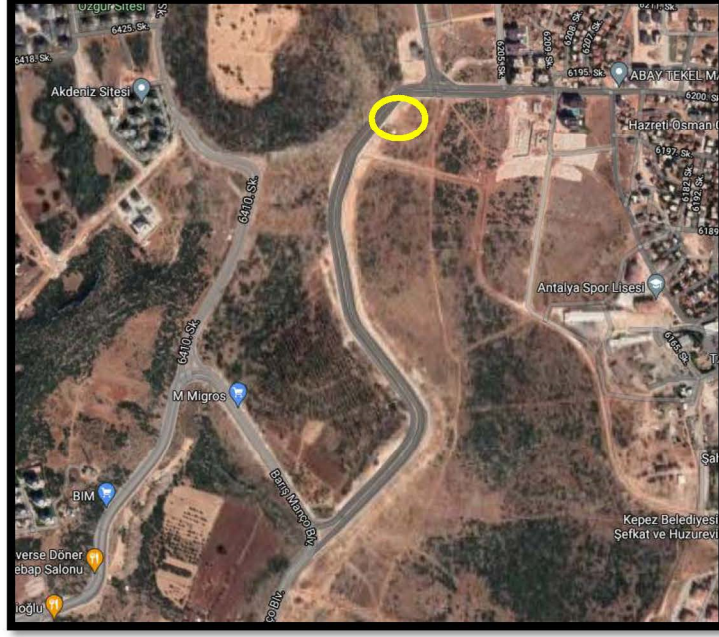
ÖNERİ PLAN



ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ KÜTÜKÇÜ MAHALLESİ
29032 ADA 13 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Planlama konusu parsel Antalya İli Kepez İlçesi Kütükçü Mahallesi sınırları içerisinde O25A9B2C nolu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında; Barış Manço Bulvarı kuzeyinde yer alan 30 metrelik yola cepheli konumda yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı ve Kadastral Durum

2. PLANLAMA ALANININ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Kepez İlçesi Kütükçü Mahallesi sınırları içerisinde güneyinde askeri bölge, kuzey-doğu-batısında konut alanları yer almaktadır. Söz konusu parsel Barış Manço Bulvarı kuzeyinde yeni açılan 30 metrelik ana bulvar üzerinde yer almaktadır. Parselin konumlu olduğu ada halihazırda boş durumdadır. Parselin konumlu olduğu bölgede yapılaşma henüz tamamlanmış, gelişim bölgesi niteliğindedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMAÇ VE KAPSAMI

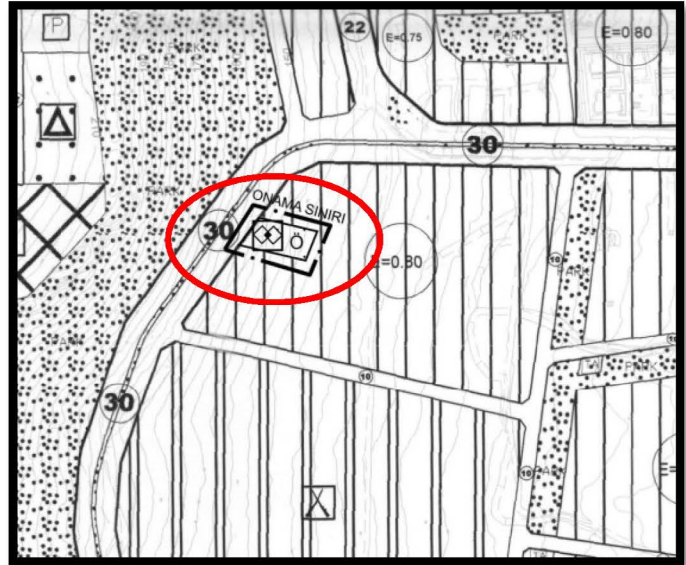
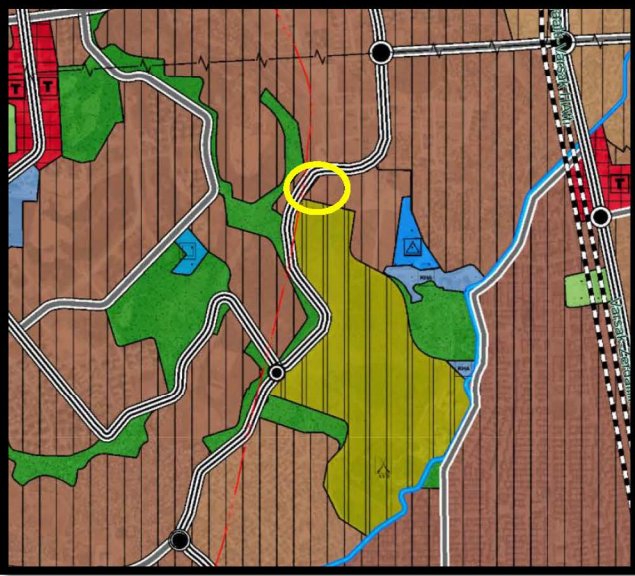
Planlama alanına ilişkin olarak Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda konut alanı olarak tanımlanan parselin kentsel ve bölgesel nitelikte hizmet verecek Özel Yurt Alanı'na dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

4. PLANLAMA KARARLARI

Kentin gelişen nüfus yapısı, ilçe ve diğer kentlerden eğitim ve öğretim amacı gelen nüfusun ihtiyaçlarına karşılamaya yönelik sosyal tesis alanlarının artırılması gerekmektedir. Artan öğrenci nüfusu için gerekli sosyal altyapı alanlarının oluşturulması gerekliliği doğmaktadır. Bu sebepler neticesinde planlama konusu parsel üzerinde kent ve bölge ölçeğinde hizmet verecek Yurt Alanı yapılması düşünülmektedir. Bu nedenle mevcut imar planlarında Konut Alanı kullanım kararı bulunan parsele ilişkin planlama hiyerarşisi gereği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Özel Sosyal tesisi Alanı" ve sonrasında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Özel Yurt Alanı" olarak planlanması amaçlanmaktadır.

Söz konusu parsel 1/25000 Nazım İmar Planı'nda Konut/Yerleşme Alanı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ise Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış durumdadır. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri 4.3.1 maddesinde;

"4.3.1. PLANDA BELİRLENEN KENTSEL VE KIRSAL NİTELİKLİ KONUT YERLEŞME ALANLARI DÂHİLİNDE KONUT KULLANIMLARI İLE BİRLİKTE KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, KAMU HİZMET ALANLARI, KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, REKREASYON, AÇIK VE YEŞİL ALANLAR, SPOR TESİSLERİ, BUTİK OTEL, PANSİYON, APART OTEL, GÜNÜBİRLİK TESİS, ASKERİ ALANLAR, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU, TİCARET-PAZARLAMA ALANLARI VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR" denilmektedir.



Yürürlükteki 1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Parsele ilişkin olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 11.10.2021 tarih ve 687 sayılı kararı ile Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Sosyal Tesis Alanları (Yurt Alanı) 14 Haziran 2014 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”ne göre;

İKİNCİ BÖLÜM/Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları/Tanımlar

Mekânsal kullanım tanımları ve esasları

MADDE 5 – (1) Bu Yönetmelikte geçen mekânsal kullanım tanımları ve alan kullanım esasları aşağıda belirtilmiştir:

j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

şeklinde tanımlanmaktadır.

Diğer taraftan; “PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ’ne göre,

Madde 14 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

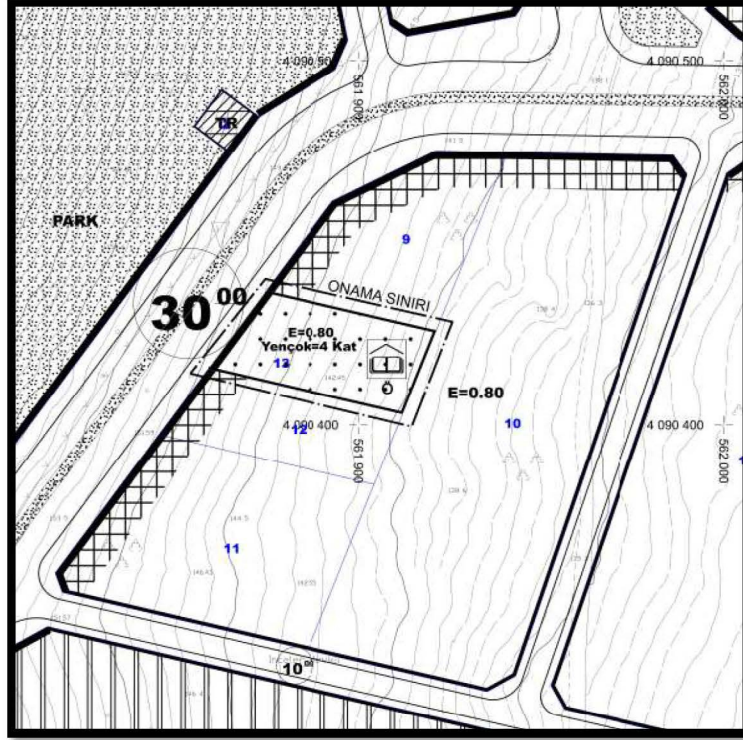
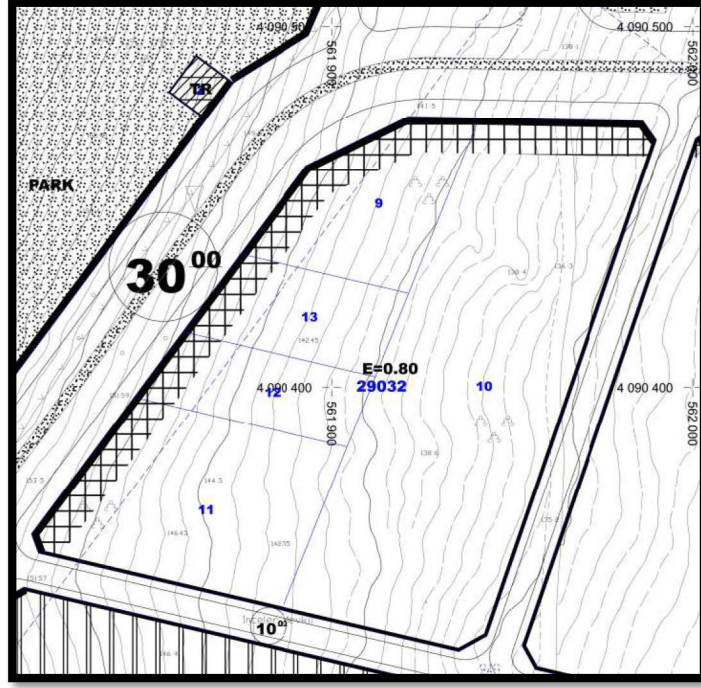
şeklinde tanımlanmıştır. Buna göre; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Sosyal Tesis (Özel) olarak planlanan alanın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Sosyal ve Kültürel altyapı alanları başlığı altındaki özel şahısa ait mülkiyette Yurt Alanı olarak belirlenmesi ilgili yönetmelikler ve plan gösterimi yönünden mümkün görülmektedir.

Yürürlükteki imar planında söz konusu parsel E=0.80 ve Yençok 4 kat olarak tanımlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile parselin mevcut yapılaşma koşulları değiştirilmeden aynı şekilde Yurt Alanı fonksiyonu için aktarılmıştır.

Söz konusu parselin yürürlükteki imar planına ve plan tadilatı için verilen imar çapı plan notlarına göre zemin katta +5.50 kotunda asma katlı ticari alan yapma zorunluluğu bulunmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile mevcut ada silüeti bozulmaması ve hak kaybının oluşmaması sebebi ile yurt alanı olarak tanımlanan alanda da +5.50 kotuna kadar yüksek zemin kat kullanımının yapılması amaçlanmaktadır. Bu sebeple mevcut imar planı plan hükümlerinde yer alan yüksek zemin kat kullanımına ilişkin olan plan notu plan değişikliği ile parsel üzerinde de tanımlanmıştır.

PLAN NOTU:

-YÜKSEK ZEMİN KAT (+5.50M KOTU) KULLANIMI ZORUNLUDUR.YAPILACAK ASMA KAT, KATLAR ALANI HESABINA DAHİL EDİLMEZ.



Mevcut ve Öneri 1/1000 Ölçekli UIP (Ölçeksiz)

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

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
(KEPEZ İLÇESİ)

PAFTA NO
ADA NO

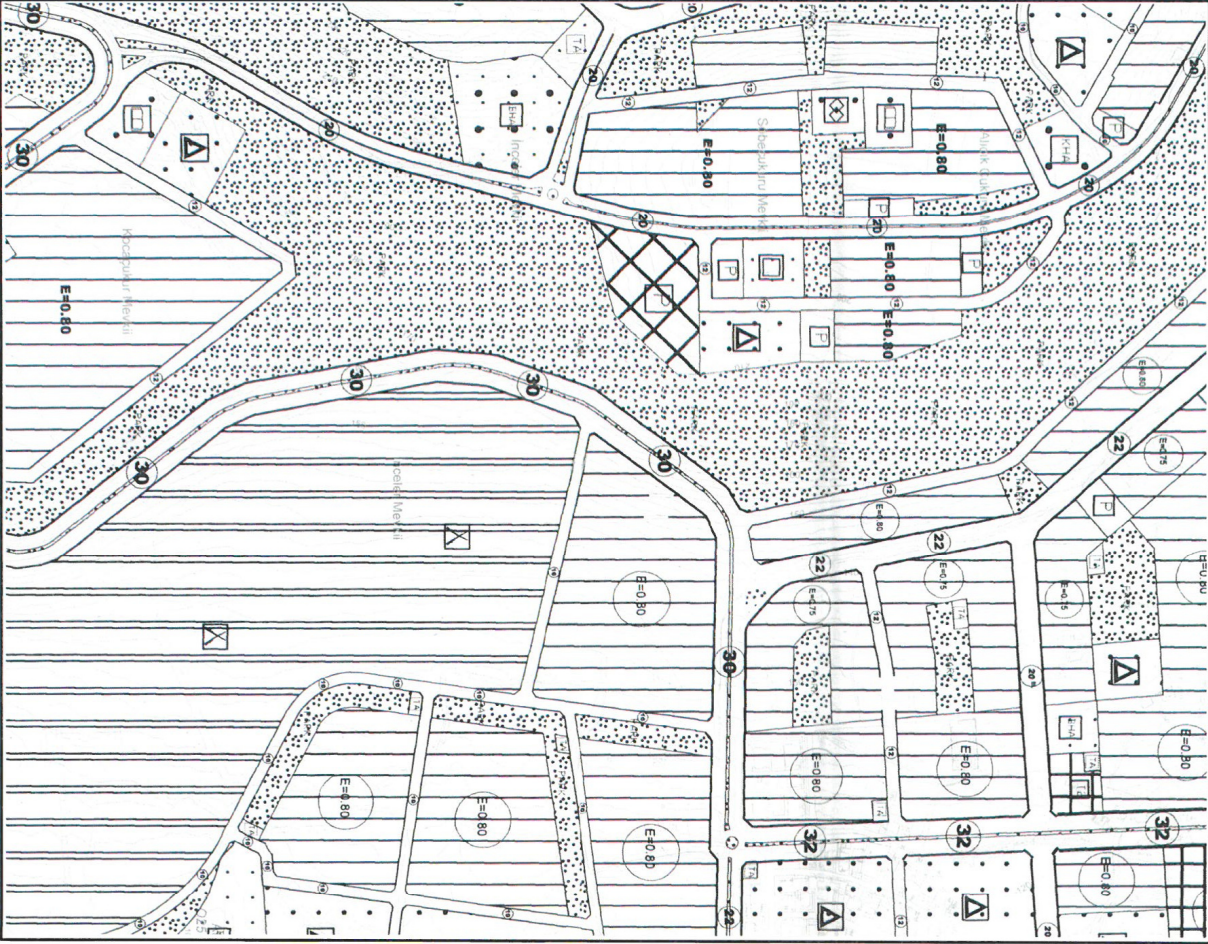
: 025A09B
: 29032

PARSEL NO
ALANI

: 13
: 1261.80 m²

MEVCUT PLAN

1/5000
K



1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

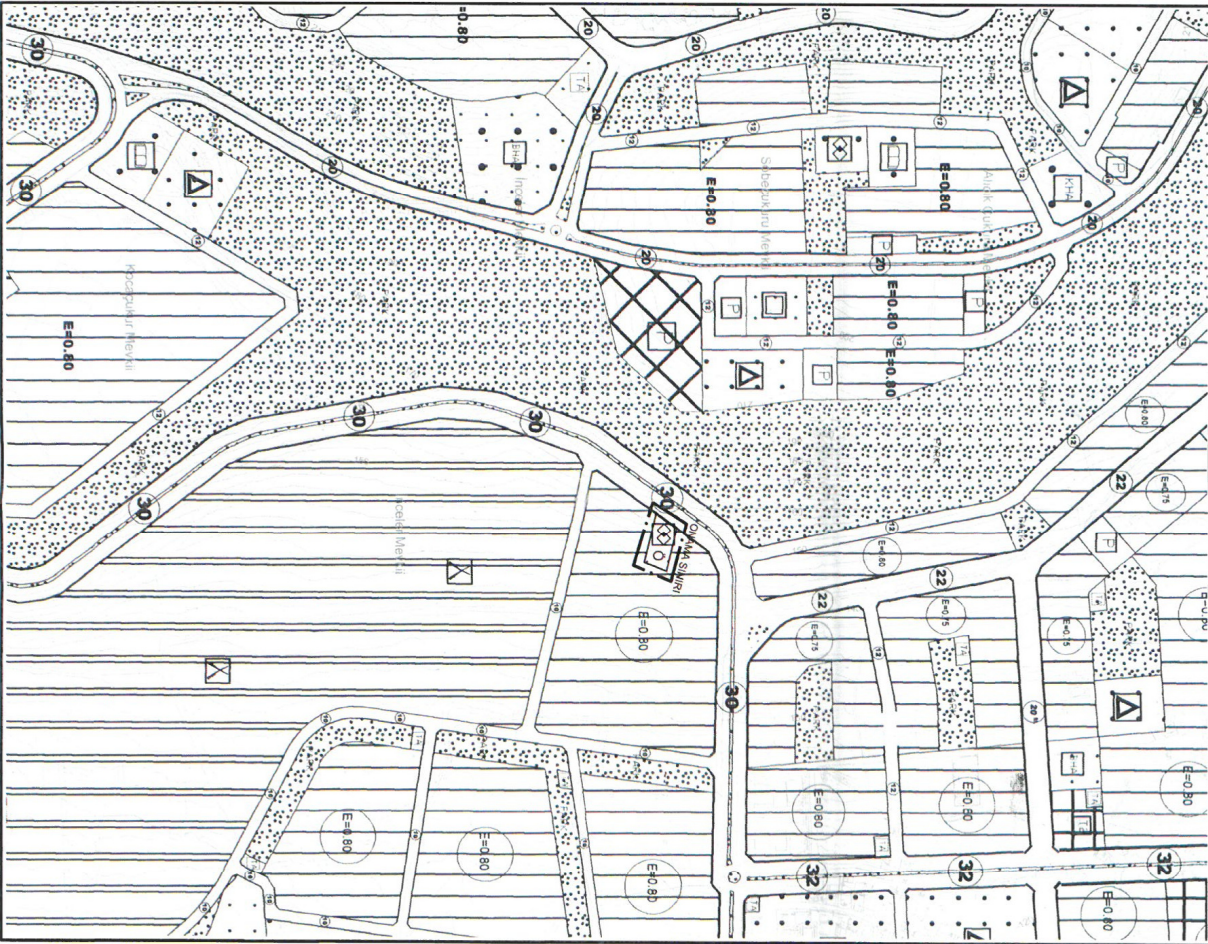
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

ÖNERİ PLAN

1/5000
K





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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Kütükçü Mahallesi
Ada/Parsel : 29032 ada 13 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m²) :1261 m²

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunan, Kütükçü Mahallesi 29032 ada 13 parselin “Konut Alanından” “Özel Yurt Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 79. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alanı” olarak planlıdır.

Kepez İlçesi, Kütükçü mahallesi 29032 ada 13 parselin “Konut Alanından” “Özel Sosyal Tesis Alanına” dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Antalya Büyükşehir Belediyesinin 11.10.2021 tarih ve 687 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Plan değişikliği ile mevcutta bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parsel 0.80 emsalli konutaltı ticaret kullanım hakkı bulunan Konut Alanı planlı iken 0.80 emsalli Yençok: 4 katlı Özel Yurt Alanına dönüştürülmek istenilmektedir. Plan notu olarak “Yüksek zemin kat (5,50m kotu) kullanımı zorunludur. Yapılacak asma kat, katlar alanı hesabına dahil edilmez.” eklenmiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin MADDE 5 – (1) “j) Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.” Denilmekte olup yurt alanı sosyal tesis tanımı içerisinde yer almaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2022

Merve Pınar DAL
Şehir Planı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.

