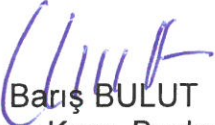




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

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 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak biçimde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak biçimde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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 Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ilçe
belediyesinden
halihazırda
gelirdiği
uygundur

ilçe belediyesinden
gelirdiği halihazırda
uygundur

belediyesinden
gelirdiği halihazırda
uygundur



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	16
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2022

GÜNDEMİN 17. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 292 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve -292 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde 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 uygun imzalı; Ali KESİK (Ret), Adem ALKAN (Ret) olup;

Yapılan müzakereler sonucunda **İmar Komisyonu** raporu doğrultusunda konu oylamaya sunulmuştur:

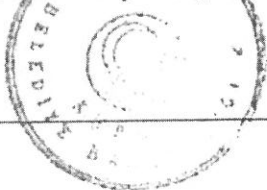
K A R A R :

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; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine imkan verecek şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy çokluğu** ile karar verildi (**Ak Parti Grubu, MHP Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul, (CHP Grubu ve İyi Parti Grubu Ret)**).

Hakan TÜTÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı

Süleyman ACAR
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE: ALTINOVA SİNAN

ADA/PARSEL NO: 25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER

PAFTA NO: O25-b-06-b-4-c

MEVCUT PLAN

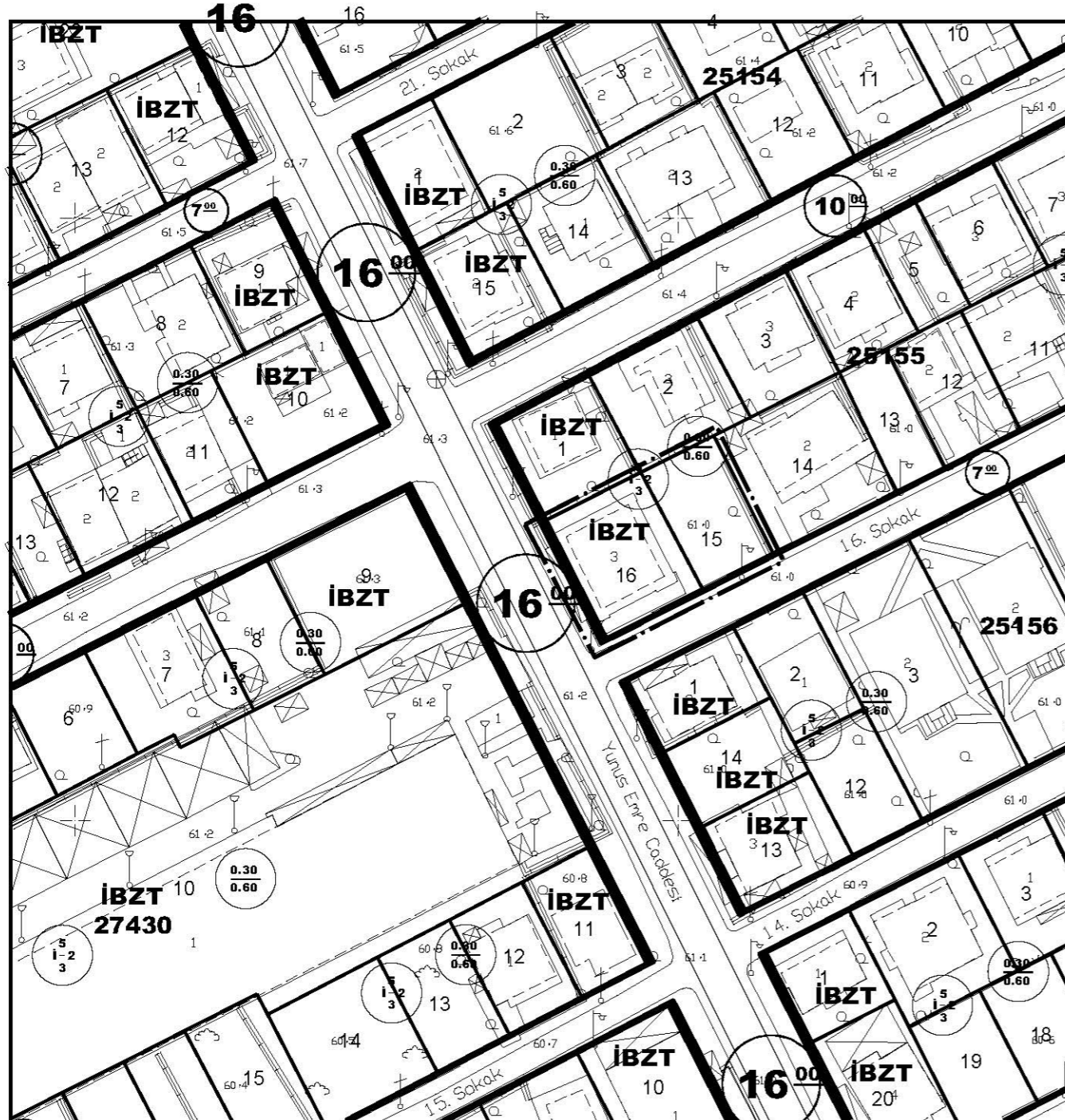
PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

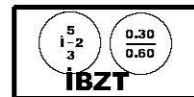
ÖNERİ PLAN



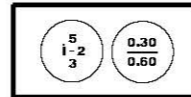
GÖSTERİM (LEJAND)



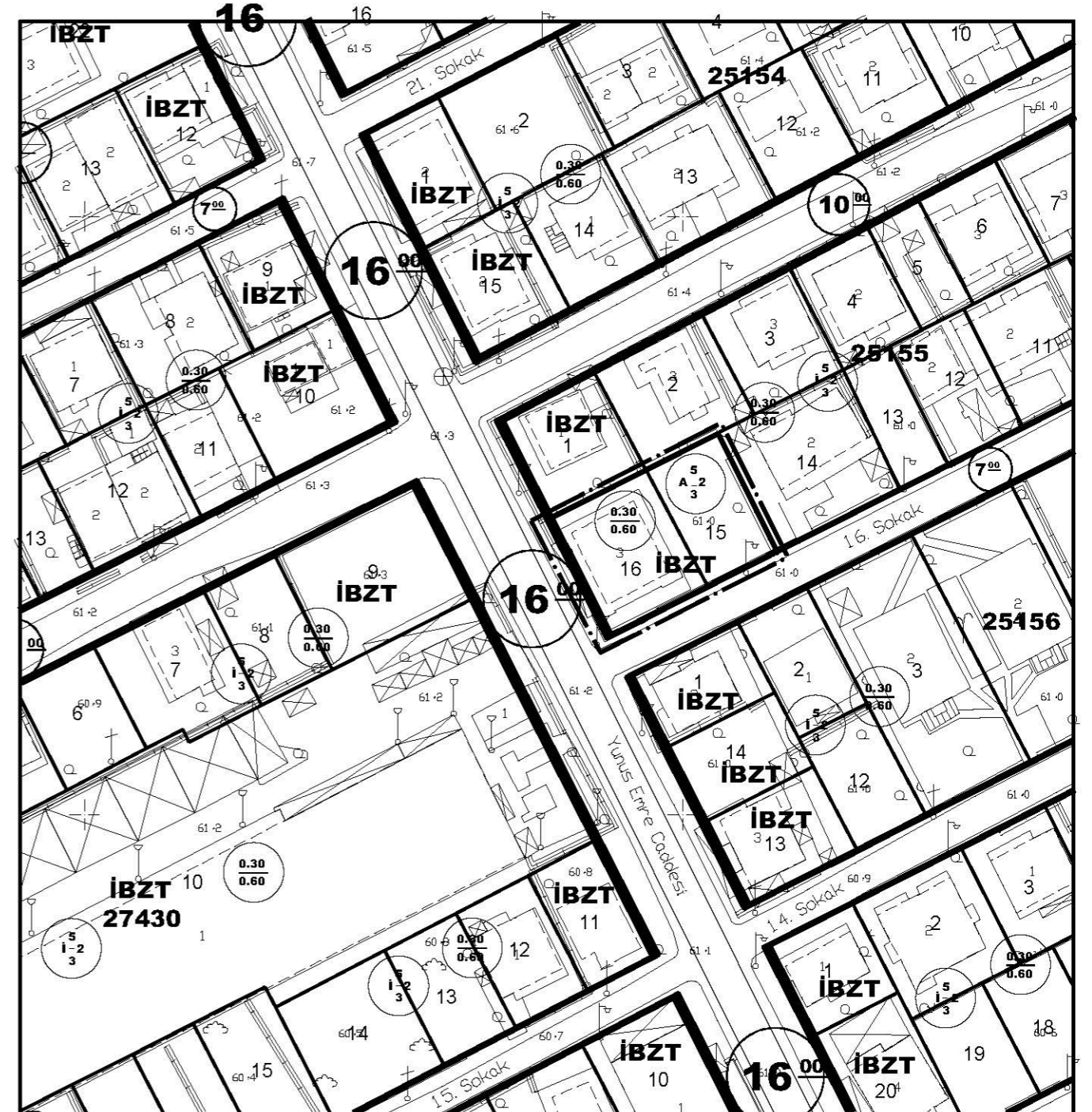
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



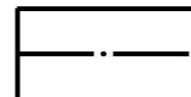
KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)



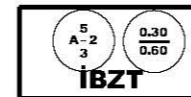
KONUT ALANI



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ
ALTINOVA SİNAN MAHALLESİ
25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Altınova Sinan Mahallesi sınırları içinde 25155 ada 15 ve 16 Parsel numaralı, O25-b-06-b-4-c numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafı

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Planlamaya konu 25155 ada 15 ve 16 Parseller Havalanın kuzey kısmında Gazi Bulvarının kuzeyinde Altınova bölgesi olarak tanımlanan alanda Altınova Sinan Mahallesi'nde yer almaktadır.

Planlama alanın batısındaki 16 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe 25155 ada 16 parselde İBZT kullanım hakkı bulunan İkiz Nizam 2 katlı (İ-2) yapı nizamına sahip imar parselidir. Hemen doğu bitişiğinde yer alan ve ikiz olarak inşa edilecek yan parsel 25155 ada 15 parselidir. Söz konusu parseller aynı kişiye aittir. Bu durumda aynı kişiye ait tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu doğmaktadır.

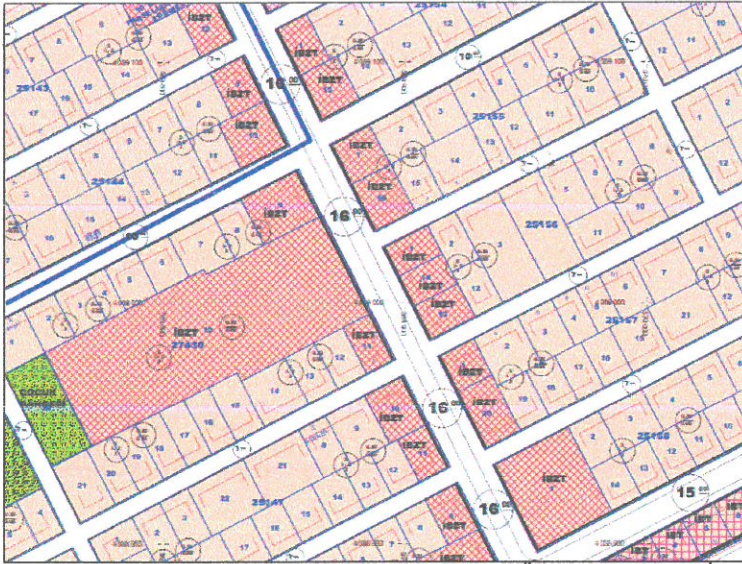
Ortaya çıkan bu fiili durum arsa sahibinin bina maliyetlerini arttırdığı gibi iki farklı yapı için farklı işlemler ruhsatlar yürütülmesi bakımından da uygulamada zorluklar ve mağduriyetler yaşanacaktır. Söz konusu durumun ve mağduriyetin giderilmesi ve ayrıca hızla gelişen ve büyüyen bu bölgede ticaret faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için nitelikli alanları doğuracak uygun plan kararlarının üretilmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yapılması gereği doğmuştur.

Mevcut teşekkülde konut altı ticarethanelerde ticari faaliyetler yürütülmekte , günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticaret alanları yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin batısından geçen taşıt yolu, ulaşım ve yaya sirkülasyonun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan donatı alanları ve gazı bulvarına ulaşımın sağlandığı kuzey-güney bağlantılı bu akstaki ulaşım potansiyeli nedeni ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bu alanda nitelikli ticaret alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu nedenle bölgedeki ticari faaliyetlerin gerçekleşmesi , bölgedeki ticaret alanı ihtiyacının karşılanması amacı ile ikiz nizam yapılaşma sağlanacak parsellerin aynı kişiye ait olması ve neticesinde mevcut plan kararları doğrultusunda aynı kişiye ait ruhsat izin ve diğer işlemlerinin tamamen farklı yürütüleceği iki farklı yapı ortaya çıkmaktadır. Bu mağduriyetin ve kaynak israfının önlenmesi amacı ile Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ikiz iki kat (İ-2) nizamında Konut Alanı olarak tanımlı olup, TAKS=0.30 , KAKS=0.60 (0.30/0.60) yapı yoğunluğuna sahiptir. Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 16 nolu parsel zeminde İBZT kullanım hakkına sahip iken , 15 nolu parsel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



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

25155 ada 16 parsel 16 metre genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBZT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , 16 metre genişliğindeki yola cephe tüm imar parsellerin de İBZT kullanım hakkına bulunmaktadır.

Mülkiyetin de aynı kişiye olması nedeniyle , 25155 ada 15 ve 16 parseller birleşerek nitelikli büyüklükte , İBZT kullanımının hakkına sahip olmak istemektedirler.

Yapılacak olan düzenleme ile parsellerin tamamında İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanım kararı getirildiği etraftaki mevcut kullanım durumuna uygun planlı büyüme ve gelişmeyi sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu parseller Antalya Kepez Belediyesi , Altınova Sinan Mahallesinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 25155 ada 15 nolu parsel 299 m², 16 nolu parsel 425 m² dir. Toplamda 724 m² alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

Antalya ili, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kepez Belediyesi, Altınova Sinan Mahallesi 25155 Ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilerek ve tevhit sonucu parsellere yapılacak binanın tek bir yapı olması sebebi ile yapılaşma nizamındaki İkiz (İ-2) olarak belirtilen yapı nizamı (A-2) olarak düzenlenmiş, parsellerin tamamında İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) plan kararının getirildiği, p1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



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

PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

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

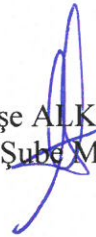
Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Altınova Sinan Mahallesi
Ada/Parsel :25155 ada 15 ve 16 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :724 m²

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilmesine olanak sağlayacak biçimde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 102. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Meskûn Konut Alanları sınırları içerisinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 25155 ada 16 parsel 16 metrelik yola cepheli TAKS:0.30, KAKS:0.60, İkiz Nizam (İ), Kat Yüksekliği:2 kat, ön bahçe çekme mesafesi: 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi: 3 metre, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) fonksiyonlu Konut Alanı, 15 parsel ise TAKS:0.30, KAKS:0.60, İkiz Nizam (İ), Kat Yüksekliği:2 kat, ön bahçe çekme mesafesi: 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi: 3 metre konut alanı olarak planlıdır. Plan değişikliği gerekçesi; 25155 ada 15 ve 16 parseller mülkiyeti aynı kişiye ait olması sebebiyle tevhit edilmek istenmesi olarak açıklanmaktadır. Plan değişikliği ile parseller tevhit işlemine olanak sağlayacak şekilde birleştirilerek TAKS:0.30, KAKS:0.60, Ayrık Nizam (A), Kat Yüksekliği:2 kat, ön bahçe çekme mesafesi: 5 metre, yan bahçe çekme mesafesi: 3 metre, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) fonksiyonlu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 14.02.2021


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdürü 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