




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:26.01.2022

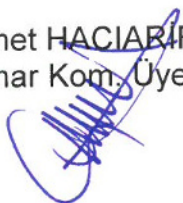
BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2, 3 ve 4 parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2, 3 ve 4 parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, 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

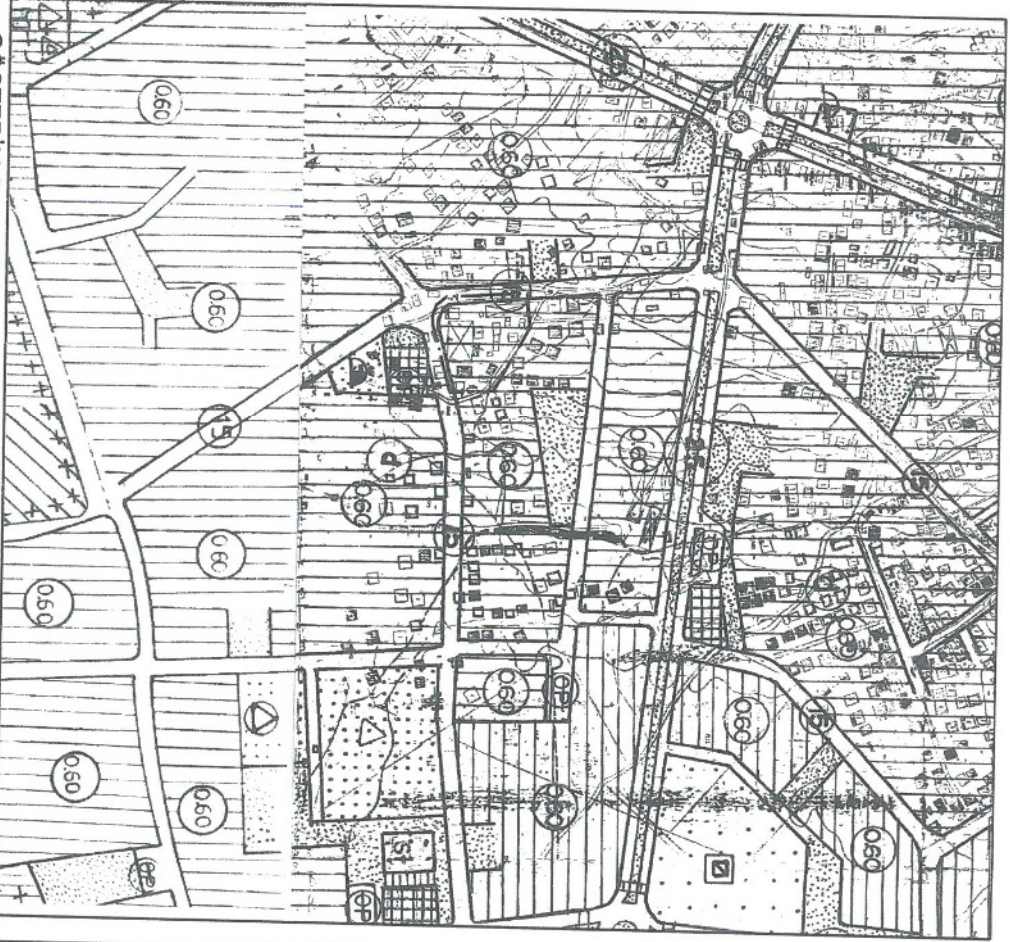

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KEPEZ) BELEDİYESİ
MAHALLE: SÜTÇÜLER
ADA/PARSEL NO:27231 ADA 2 ,3 ve 4 PARSELLER
PAFTA NO: 22L

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



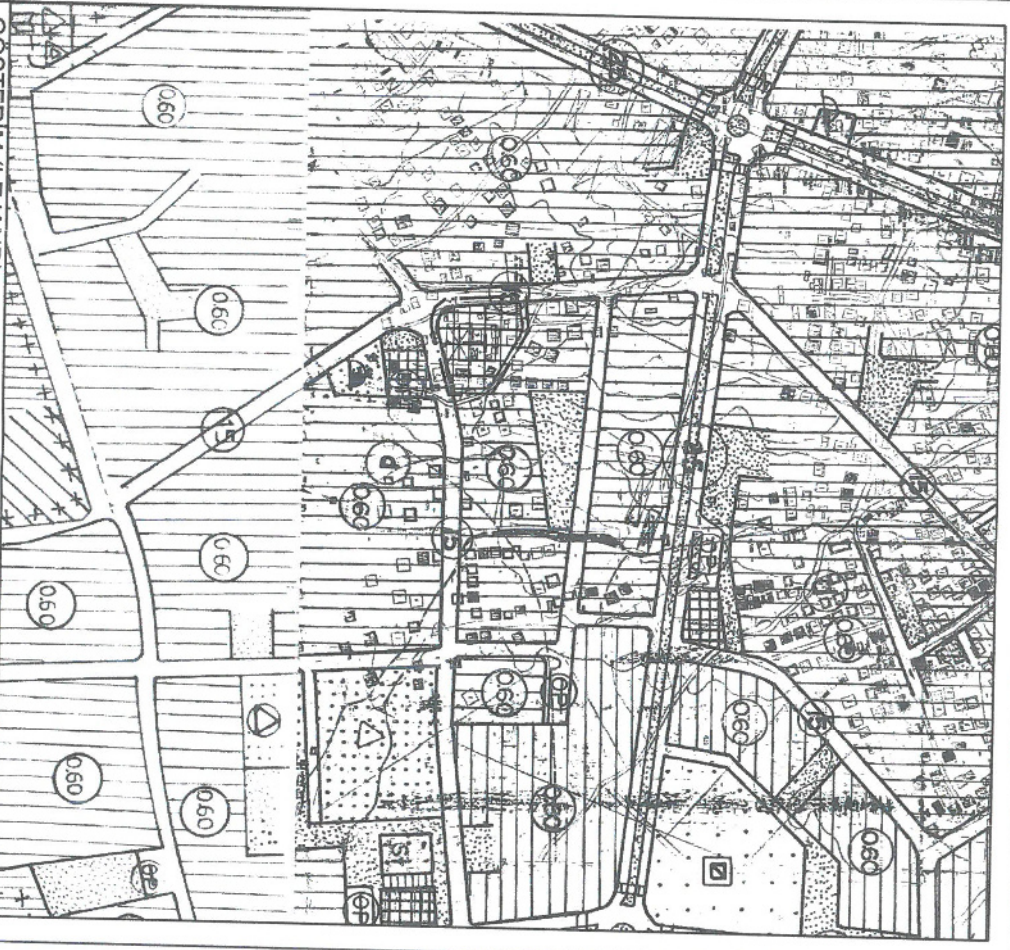
KONUT ALANI

Plan Notu:
1- Planlama alanında otopark ihtiyacı kendi parselli parselden karşılanacaktır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/5000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



TİCARET ALANI

ANTALYA BÜYÜKŞEHİR (KEPEZ) BELEDİYESİ
SÜTÇÜLER MAHALLESİ
27231 ADA 2 , 3 ve 4 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Sütçüler Mahallesi sınırları içinde , 27231 Ada 2 ,3 ve 4 parselleri (4427 m²) kapsayan 22L numaralı 1/5000 ölçekli İmar Planı paftasına giren , 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Plan değişikliğine konu parseller Antalya kent merkezinin kuzeyinde yer alan ve hızla gelişen Sütçüler mahallesinde bulunmaktadır. Bölgedeki yapılaşma, ulaşım olanaklarının cazibesi ve Antalya için büyük öneme sahip Kepez Devlet Hastanesinin de etkisi ile hız kazanmıştır. Bölgedeki konut alanları her geçen gün artmakta ve yapılaşmalar artıkça bu yapılaşma içerisinde ticaret ihtiyacı önemli talep haline gelmektedir.

Plan değişikliğine konu ada, Kepez Devlet Hastanesi, Varsak Raylı Sistem hattı ve güçlü ulaşım bağlantılarına olan yakınlığı nedeni ile sürekli gelişmekte ve yapılaşma süreçleri neredeyse tamamlanmakta olan bir bölgede yer almaktadır.

Planlama alanında yer alan parseller 15 metre genişliğindeki yolların kesişme noktasında yer almakta olup , planlama alanındaki parsellerden 2 ve 4 nolu parseller İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına , 3 parsel konut kullanımına sahiptir.

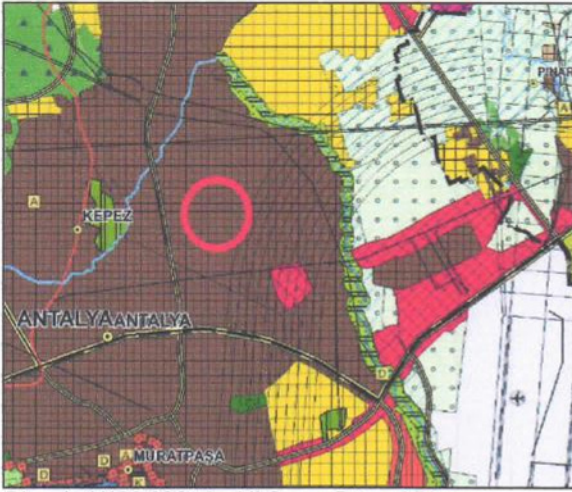
Plan değişikliğine konu 27231 adanın güneyinde yer alan aynı konuma ve aynı ulaşım bağlantılarına sahip 27239 ada 1 parsel de Ticaret Alanı olarak tanımlı durumdadır.

Bölgenin nitelikli bir ticari tesise ihtiyacının bulunduğu tespit edildiğinden, İBZT kullanımı bulunan 27231 ada 2 ve 4 parselin ve konut kullanımındaki 27231 ada 3 parselin ticaret alanı olarak kullanımının sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmak istenilmektedir.

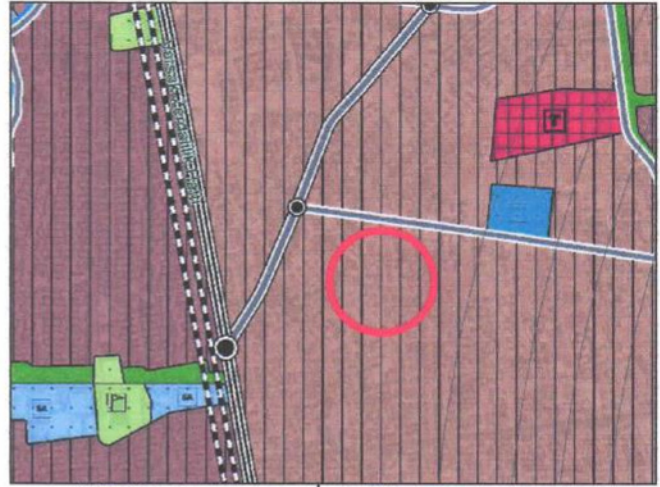
3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanını kapsayan bölgenin yer aldığı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2019 tarih ve 530 sayılı kararıyla onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hakkında , Danıştay 6. Dairenin 2019/21696 E. sayılı dosyasıyla Yürütmeyi Durdurma Kararı bulunmaktadır.

Planlama alanı, Antalya-Burdur-Isparta Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşik Alan kullanım kararı bulunmaktadır.



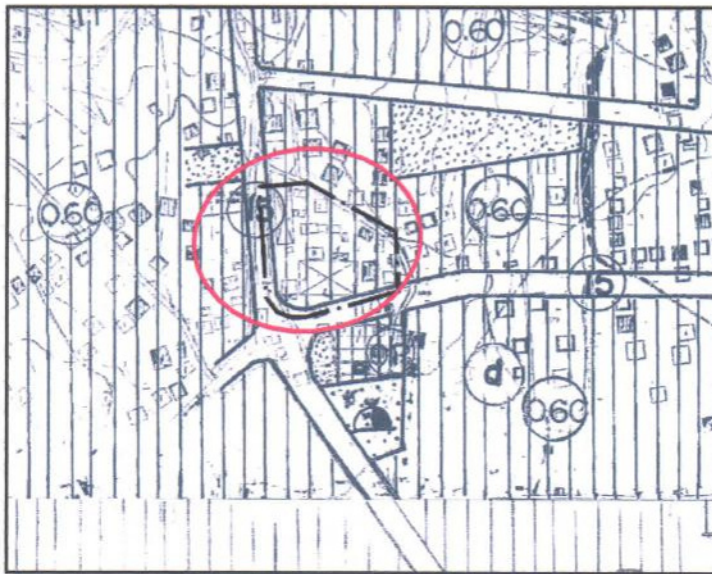
Plan 1: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

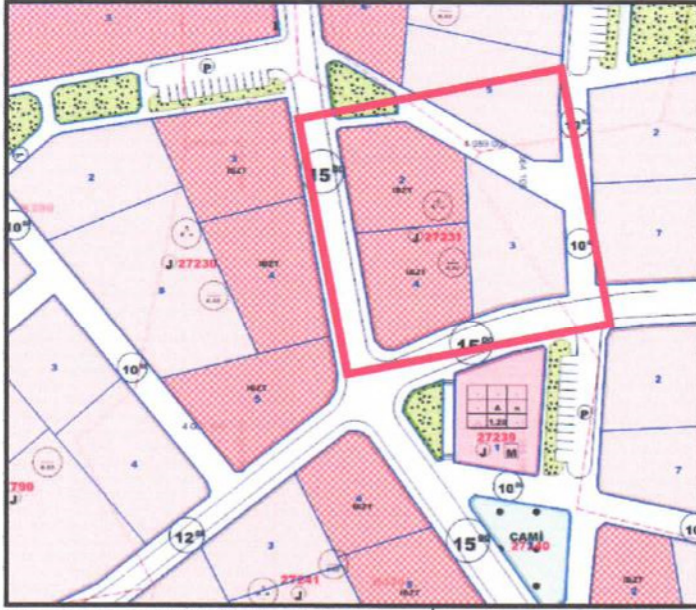
Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Mevcut Konut Alanları sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Planlama alanı mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut alanında kalmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanda 2 ve 4 parsel mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına sahip Konut alanında , 3 parsel konut kullanımına sahip alanda kalmaktadır.



Plan 3: Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli, Kepez Belediyesi, Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2 parselin büyüklüğü 1475 m², 3 parselin büyüklüğü 1475 m² ve 4 parselin büyüklüğü 1477 m²dir. Parsellerin toplam büyüklüğü 4427 m²dir. Parseller içerisinde parsel maliklerine ait geçmiş yıllarda yapılmış ruhsatsız yapılar yer almaktadır.



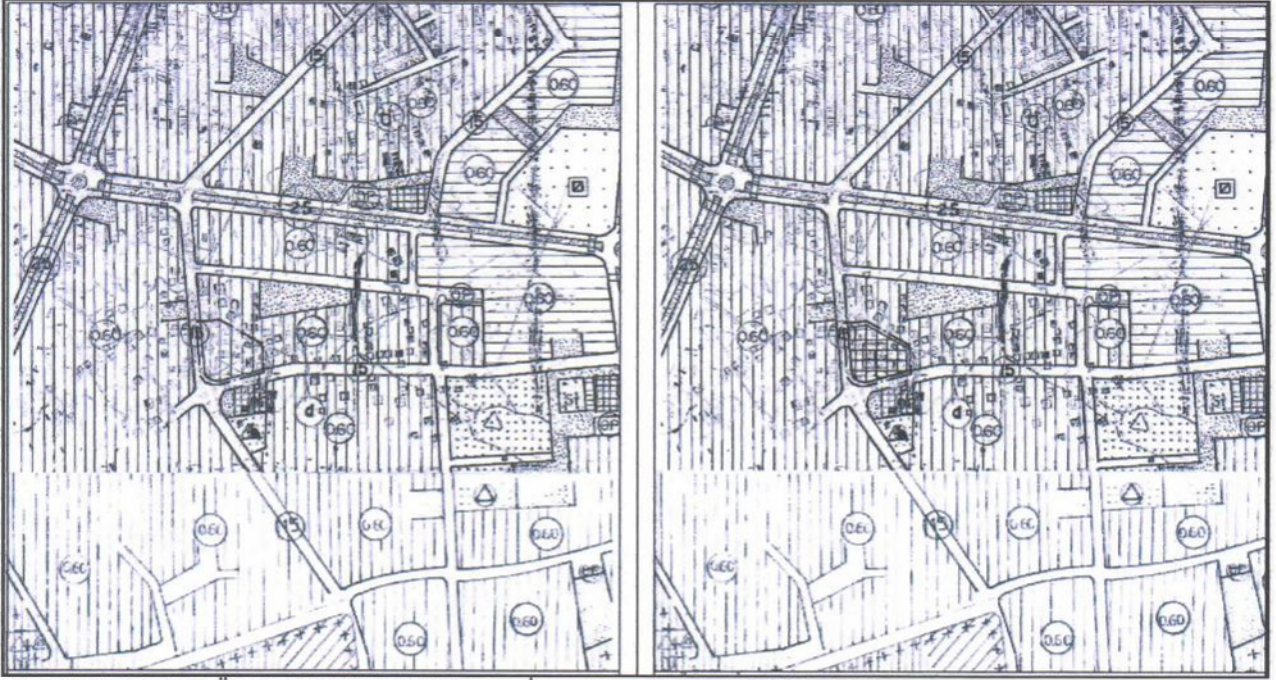
Resim 2 : 27231 Ada ve Çevresi Kadastral Durum

5. PLANLAMA KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi ile İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 27231 ada 2 ve 4 parseller ile konut kullanımlı 3 parselin işlevsel bir ticaret alanı haline gelmesi öngörülmektedir.

Bu durumda plan değişikliğinin bölgede nüfus yoğunluğunu artırıcı yönde değil aksine yapı yoğunluğu değişmeden nüfus yoğunluğunu azaltıcı yönde bir etkisi olacaktır.

Belirtilen gerekçeler kapsamında Antalya İli, Kepez İlçesi, Sütçüler Mahallesi sınırları içerisinde 27231 Ada 2, 3 ve 4 parsellerin Ticaret Alanı olarak değişikliğini konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 4 :Mevcut ve Öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

Plan Notu:

1- Planlama alanında otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinden karşılanacaktır.

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
Yst. Belgesi (A) Gr.



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Sütçüler Mahallesi
Ada/Parsel :27231ada 2 ,3 ve 4 parseller
Ölçek :1/5000
Alan : 4427 m²

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Sütçüler Mahallesi, 27231 ada 2, 3 ve 4 parsellerin konut alanından ticaret alanına dönüştürülmesine ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarihli toplantısında gündemin 105. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parseller; yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında “Mevcut Konut Alan” olarak planlı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu ada Kepez Devlet Hastanesi, Varsak Raylı Sistem hattı ve güçlü ulaşım bağlantılarına sahip bölgede yer almaktadır. Planlama alanında yer alan parseller 15 m genişliğindeki yolların kesişme noktasında yer almakta olup, 2 ve 4 parseller İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) kullanımına ve 3 parsel konut kullanımına sahiptir.

Söz konusu adanın güneyinde yer alan aynı konum ve ulaşım bağlantılarına sahip 27239 ada 1 parsel de Ticaret Alanı olarak tanımlıdır.

Plan değişikliğine konu İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanımlı 27231 ada 2 ve 4 parseller ile konut kullanımlı 3 parselin işlevsel “Ticaret Alanı” olarak planlanması amaçlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği plan açıklama raporu incelendiğinde; yapı yoğunluğu değişmeden nüfus yoğunluğunu azaltıcı etkisi olacaktır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 25.01.2022

Çisem SEZGİN KUZ
Şehir Plancısı

Serdar PALLAVUS
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