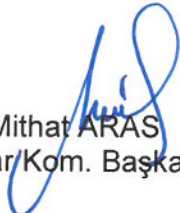




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU


Tarih:29.03.2023

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Şelale Mahallesi 728 ada 10 parseldeki konut alanında isteğe bağlı ticaret (İBT) kullanım hakkının kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Şelale Mahallesi 728 ada 10 parseldeki konut alanında isteğe bağlı ticaret (İBT) kullanım hakkının kaldırılmasına 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

Toplantıya Katılmadı.


Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi



Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi

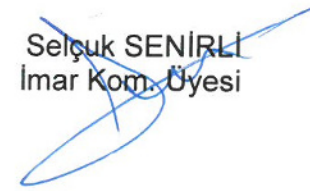

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

Toplantıya Katılmadı.


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhuri GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	02 / ŞUBAT		
Toplantı Tarihi ve Günü	01-02-2023 / Çarşamba		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	33
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	01-02-2023

GÜNDEMİN 11. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2023 tarih ve 19 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Antalya İli Kepez İlçesi Şelale Mahallesi 728 ada 10 parselde bulunan isteğe bağlı ticaret (İBT) kullanım hakkının kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Rapor Tarihi: 17.01.2023

Rapor No: 2

Konu: Kepez İlçesi Şelale Mahallesi 728 ada 10 parselle ilişkin plan değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2023 tarihli 19 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Şelale Mahallesi 728 ada 10 parselin, 9 parsel ile tevhit edilebilmesine olanak sağlamak amacıyla, 10 parseldeki İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ibaresinin kaldırılmasına yönelik hazırlanan 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 ve Cafer TURGAY 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; Şelale Mahallesi 728 ada 10 parselin, 9 parsel ile tevhit edilebilmesine imkan sağlamak amacıyla, 10 parseldeki İsteğe Bağlı Ticaret (İBT) ibaresinin kaldırılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy birliği** ile karar verildi.

Hakan TUTUNCU
Kepez Belediye Başkanı

Süleyman ACAR
Divan Katibi

Fatma TUTAN
Divan Katibi

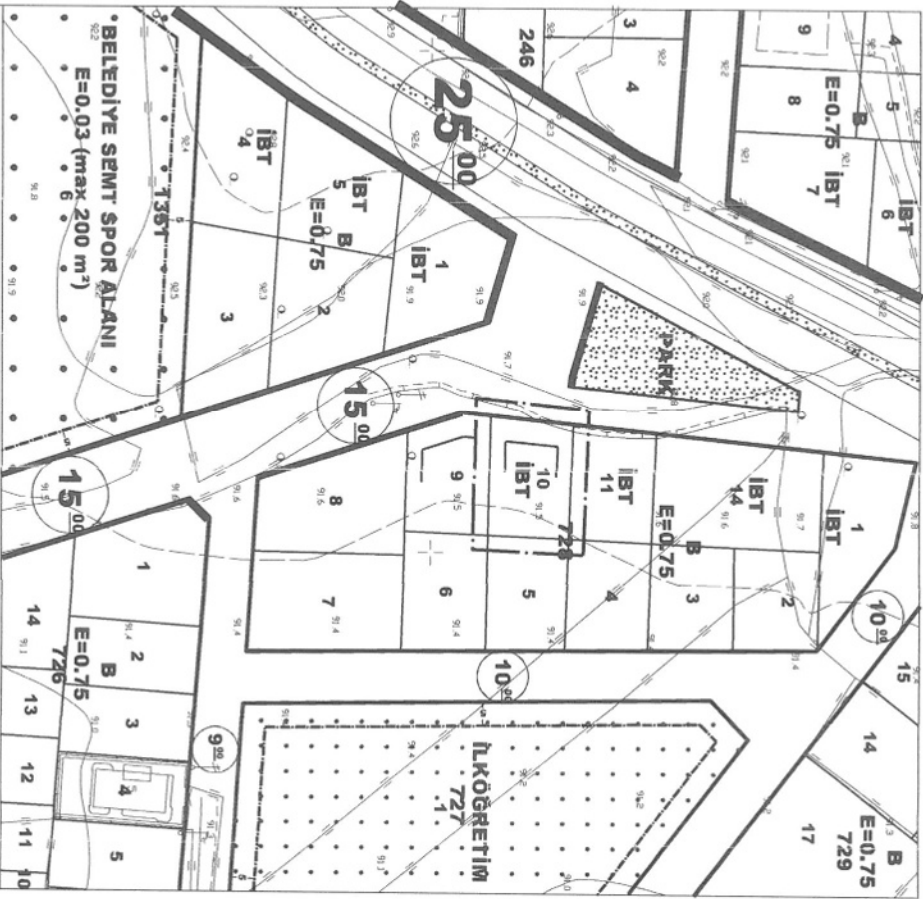
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE : VARSAK MAHALLESİ

ADA/PARSEL NO: 728 ADA 10 PARSEL

PAFTA NO: 025-A-05-D-2-B

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

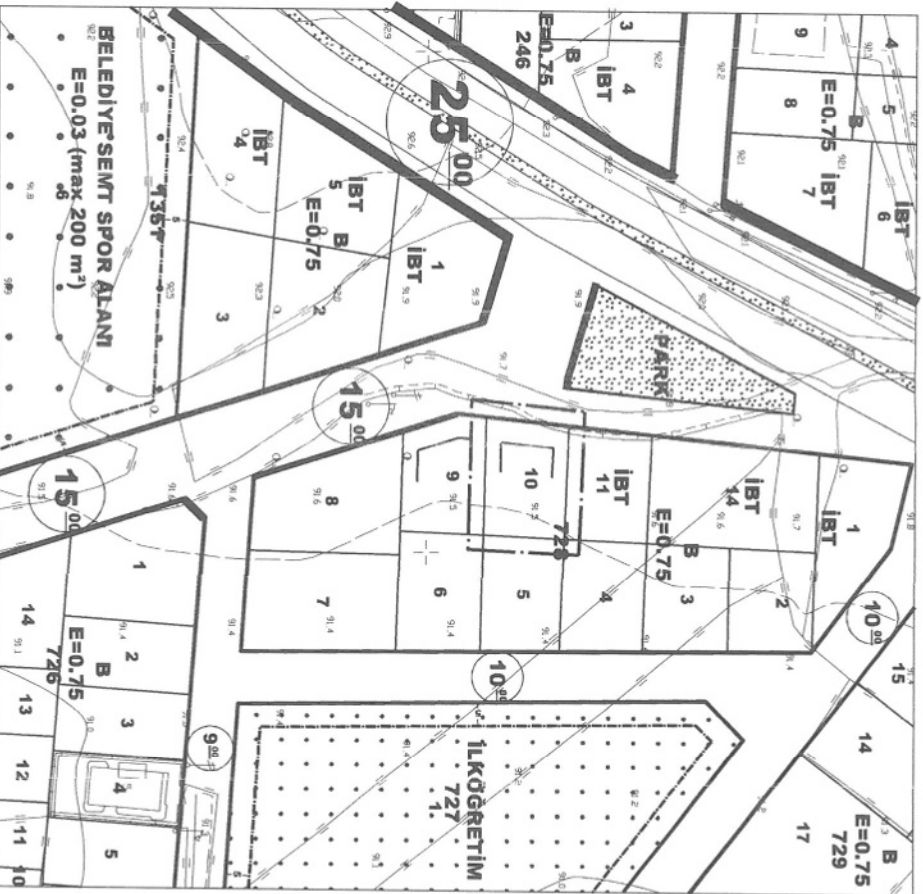
IBT

İSTEĞE BAĞLI TİCARET ALANI
(IBT)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

B

KONUT ALANLARI
E=0.75

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ VARSAK MAHALLESİ

728 ADA 10 PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içinde, O25-A-05-D-2-B numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren, 382 m² büyüklüğündeki 728 ada 10 parseli kapsayan, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Resim 1: Uydu Fotoğrafi

2. PLANLAMA ALANININ GEÇMİŞİ, AMAÇ, KAPSAM VE GEREKÇESİ

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içinde 728 ada 10 parseli kapsayan planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

Varsak Mahallesi 728 ada 9 ve 10 parsel aynı kişiye ait olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 9 parselde konut, 10 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) tanımlı konut alanı olarak kullanım kararı bulunmaktadır.

728 ada önündeki yeşil alan ve batıdaki 25 m yol yönüyle değerlendirilecek olunursa, 10 parsel kısmen yola cephe sayılmakla yaklaşık 30 m kadar geriden yola cephe olduğu görülecektir. Güneyinde yine aynı kişiye ait 9 parsel yola cephe olmaması nedeniyle haliyle konut olarak kalmıştır.

Ancak her iki parselin mülkiyetinin aynı kişiye ait olması ve bu iki parselin tevhit edilmesi amaçlandığından ve 9 parselin İBT olması teklifi uygun olmadığından, 10 parselin de İBT kullanımının kaldırılması ve Konut kullanımına sahip olması ve her iki parselin tevhidini amaçlanmaktadır.

Belirtilen ifadeler doğrultusunda Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içinde 728 ada 10 parselde Konut(İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kullanım kararı bulunan planlama alanında parsel sahibinin isteği üzerine Konut Alanına çevrilmesi için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

3. MEVCUT PLAN KARARLARI

Planlama alanı, Aksu , Döşemealtı , Kepez , Konyaaltı , Muratpaşa , Serik İlçeleri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Yerleşik Alan” kullanımı kararı bulunmaktadır.



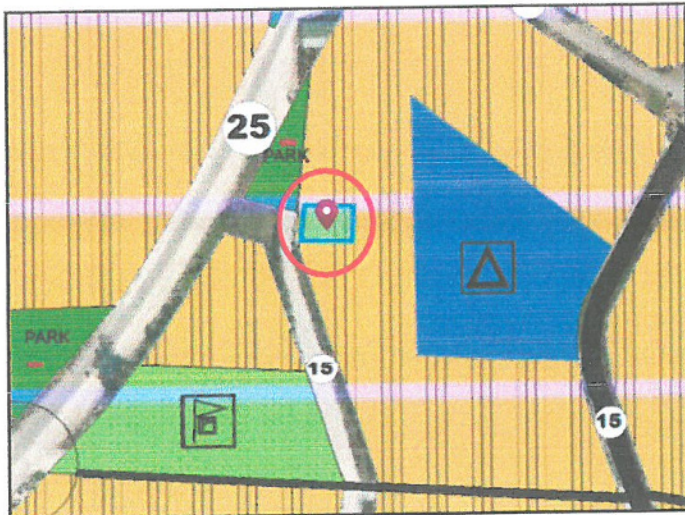
Plan 1: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Plan 2: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

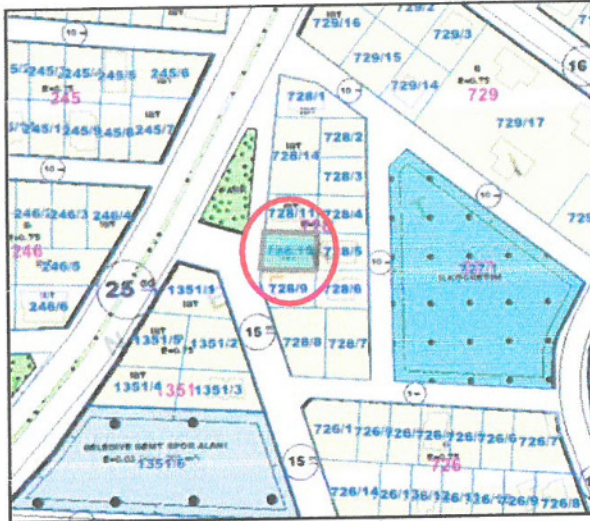
Planlama alanında Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Aksu-Döşemealtı-Kepez-Konyaaltı-Muratpaşa-Serik İlçeleri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “Mevcut Konut Alanı” sınırları içerisinde düşük yoğunlukta (51-150 kişi/ha) aralığında bulunmaktadır.

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda “Mevcut Konut Alanı” sınırları içerisinde orta yoğunlukta (151-300 kişi/ha) aralığında bulunmaktadır.



Plan 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı)" planlama kararı bulunmaktadır.



Plan 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi, 728 ada 10 parselin kadastral durumu aşağıda verilmiştir.

728 ada 10 parsel Konut (İsteğe Bağlı Ticaret Alanı) kullanımına sahiptir. Parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında emsal değeri E=0.75 olarak belirtilmiştir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Harita 1: 728 Ada 10 Parselin Kadastral Durumunu Gösteren Harita

5. PLANLAMA KARARLARI

Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içinde 728 ada 10 parseli kapsayan planlama alanında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

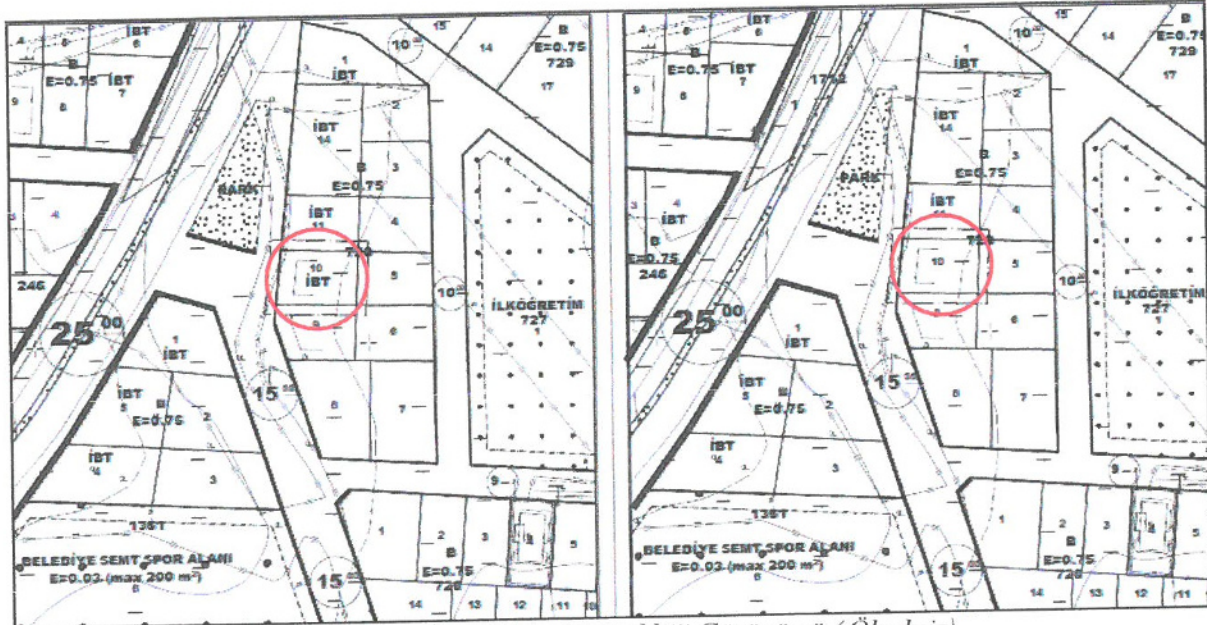
Varsak Mahallesi 728 ada 9 ve 10 parsel aynı kişiye ait olup, 1/1000 Ölçekli Uygulama₃

İmar Planında 9 parselde konut, 10 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) tanımlı konut alanı olarak kullanım kararı bulunmaktadır.

728 ada önündeki yeşil alan ve batıdaki 25 m yol yönüyle değerlendirilecek olunursa, 10 parsel kısmen yola cephe sayılmakla yaklaşık 30 m kadar geriden yola cephe olduğu görülecektir. Güneyinde yine aynı kişiye ait 9 parsel yola cephe olmaması nedeniyle haliyle konut olarak kalmıştır.

Ancak her iki parselin mülkiyetinin aynı kişiye ait olması ve bu iki parselin tevhit edilmesi amaçlandığından ve 9 parselin İBT olması teklifi uygun olmadığından, 10 parselin de İBT kullanımının kaldırılması ve Konut kullanımına sahip olması ve her iki parselin tevhid amaçlanmaktadır.

Belirtilen ifadeler doğrultusunda Antalya İli , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Varsak Mahallesi sınırları içinde 728 ada 10 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) tanımlı konut alanı kullanım kararı bulunan planlama alanında parsel sahibinin isteği üzerine İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) ibaresinin kaldırılmasını konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Plan 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Görünümü (Ölçeksiz)

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 : Şelale Mahallesi
Ada/Parsel : 728 ada 10 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan m² : 382 m²

Kepez Belediye Meclisinin 01.02.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun bulunan, Şelale Mahallesi 728 ada 10 parseldeki konut alanında isteğe bağlı ticaret (İBT) kullanım hakkının kaldırılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2023 tarihli toplantısında gündemin 106. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kentsel Yerleşim Alanı” olarak planlı olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu plan açıklama raporu incelendiğinde;

728 ada 9 ve 10 parsellerin mülkiyetinin aynı kişiye ait olduğu ve bu iki parselin tevhit edilmesi amaçlandığı belirtilmektedir. 9 parselin İBT olması teklifi uygun olmadığından, 10 parselin de İBT kullanımının kaldırılması ve konut kullanımına sahip olması ve her iki parselin tevhidini amaçlandığı, 728 ada 10 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) tanımlı konut alanı kullanım kararı bulunan planlama alanında parsel sahibinin isteği üzerine İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) ibaresinin kaldırılmasını konu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 20.03.2023

Ali Can TETİK
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