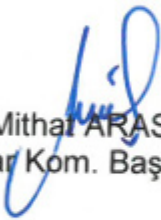




ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:23.12.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 160. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 251 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ayanoğlu Mahallesi yüksek zemin ticaretli konut alanı planlı 3276 Ada 22 parselin cephe ve ada formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 251 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ayanoğlu Mahallesi yüksek zemin ticaretli konut alanı planlı 3276 Ada 22 parselin cephe ve ada formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.


Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

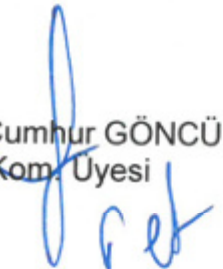

Metin ALTUNBAŞ
İmar Kom. Üyesi


Zekeriya ALTUN
İmar Kom. Üyesi


Hasan Ali ACAR
İmar Kom. Üyesi


Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi


Ali ÇETİN
İmar Kom. Üyesi
Belediye Başkanı, İmar Kom. Üyesi
Belediye Başkanı, İmar Kom. Üyesi
Belediye Başkanı, İmar Kom. Üyesi


Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi


Mehmet Ali KIRIŞ
İmar Kom. Üyesi


Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi



T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	10 / EKİM		
Toplantı Tarihi ve Günü	03-10-2022 / Pazartesi		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	251
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	03-10-2022

GÜNDEMİN 18. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli 224 sayılı Kepez Belediye meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Ayanoğlu Mahallesi 3276 ada 22 parselin bulunduğu cephede ada formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Ayanoğlu Mahallesi 3276 ada 22 parselin bulunduğu cephede düzenleme yapılmasına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 05.09.2022 tarihli 224 sayılı Kepez Belediye meclis kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Ayanoğlu Mahallesi 3276 ada 22 parselin bulunduğu cephede ada formunun düzenlenmesine ilişkin 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 uygun imzalı olup; Eren KURT (RET; ada formu bozuluyor, yol dönüş kurbu bozuluyor), Cafer TURGAY (RET);

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

K A R A R :

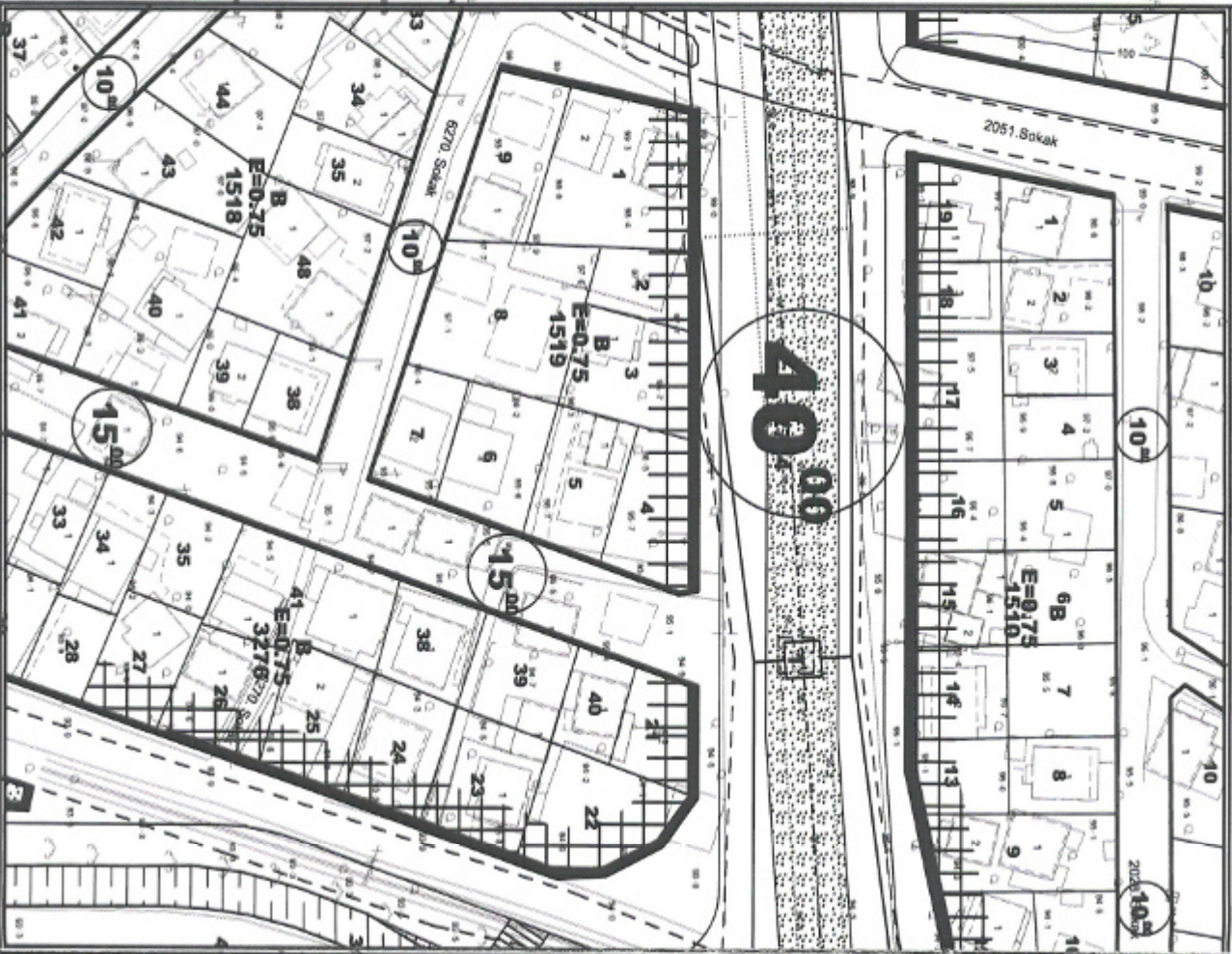
5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (u) bendindeki “İmar planlarına uygun şekilde hazırlanmış belediye imar programlarını görüşerek kabul etmek Belediye Meclisinin görev ve yetkilerindedir.” hükmüne istinaden; Ayanoğlu Mahallesi 3276 ada 22 parselin bulunduğu cephede ada formunun düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olduğuna **oy çokluğu** ile karar verildi (Ak Parti Grubu, MHP Grubu, İyi Parti Grubu ve Bağımsız Üye Halil OYA Kabul, CHP Grubu ve Gelecek Parti Üyesi Eşraf URAL Ret).

Süleyman ACAR
Meclis I. Başkan Vekili

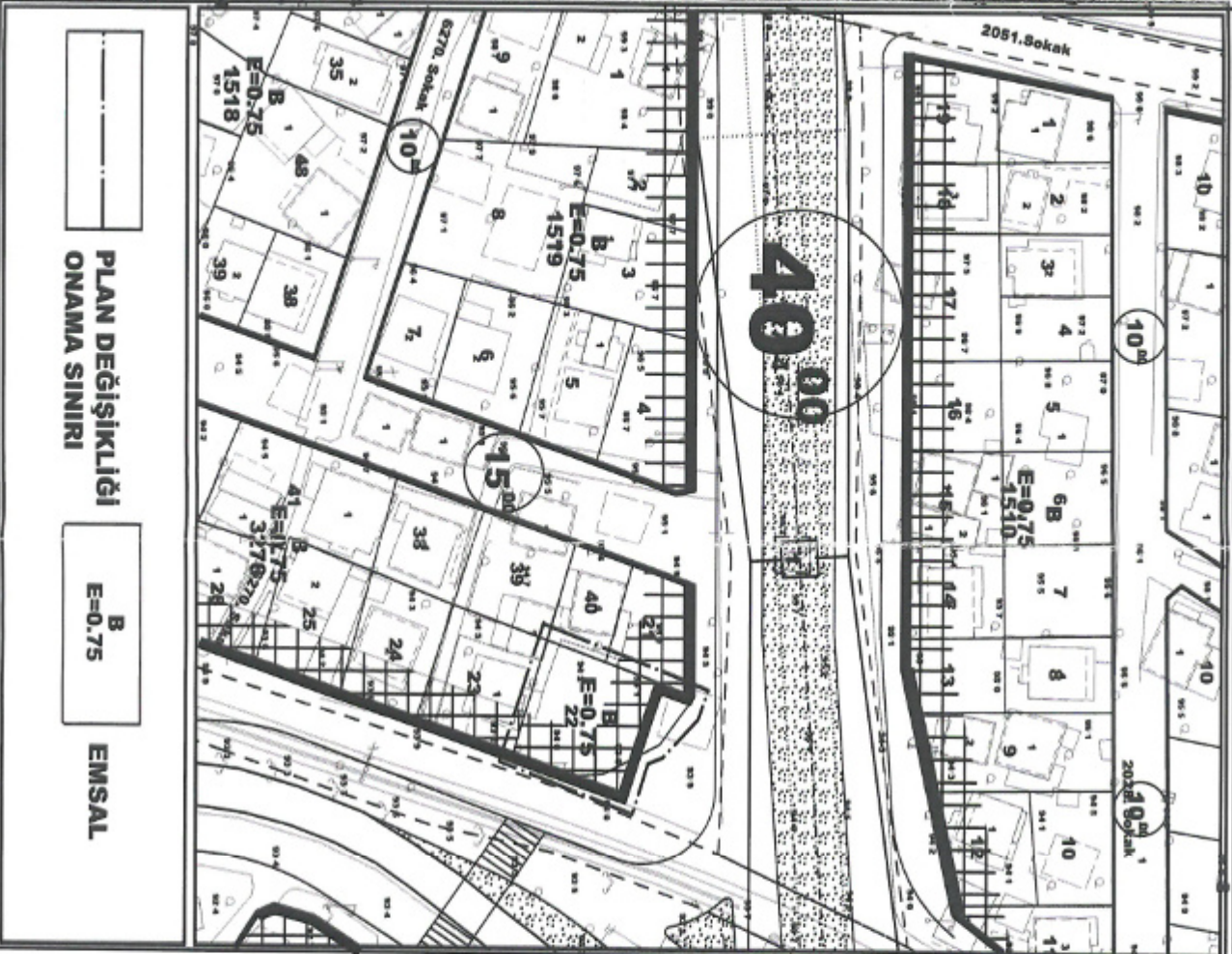
Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

Elif Derya CANBULUT
Divan Katibi

KEPEZ BELEDİYESİ
MAHALLE:AYANOĞLU
ADA/PARSEL NO:3276 ADA 22 PARSEL
PAFTA NO:025A 10A 1B
MEVCUT PLAN



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ÖLÇEK: 1/1000
ÖNERİ PLAN



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI

B
E=0,75

EMSAL

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ
3276 ADA 22 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1- PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Plan tadilatı önerilen alan Ayanoğlu mahallesi O25A 10A 1B imar paftasında yer alan 3276 ada 22 parselde yer almaktadır. Parselin imar durumu; ayrık nizam, max. 5 kat, TAKS=Max 0.40, Emsal=0.75 konut alanı (Yüksek Zemin Ticaret Alanı) dır. Ayrıca parselin bulunduğu ada B ibaresi bulunmaktadır. Buna göre bu alanlarda 4 kata kadar (4 kat dahil) meskûn konut alanı hükümleri geçerlidir. 5 kat yapılması durumunda gelişme konut alanı hükümleri geçerli olacaktır ve yoğunluklu yapı düzeni tablosuna uyulacaktır. Taşınmazda Yüksek Zemin Kat Ticaret Yapılması zorunlu olup Ulubatlı Hasan Caddesine cephelidir.



Şekil 1: Hava Fotoğrafı

2- PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Parsel ve çevresi imar planında konut alanında kalmakta olup, yakın çevresinde, zemin katlarda ticaret kullanımı oldukça yaygındır. 3276 adadaki yapılanma göz önünde bulundurulduğunda yapılan uygulamalarda parseller taban alanlarının tamamını kullanmaktadırlar. Söz konusu parsel için yapılanma koşulları göz önüne alındığında hem kat adedinden dolayı gelişme konut alanı hükümleri geçerli olacağından, yoğunluklu yapı düzeni tablosuna uyulacağından dolayı ve çekme mesafelerinden sonra kalan yapı yapılacak alan yapılaşmaya çok uygun olmamaktadır. Ayrıca bu koşullarda yapılacak olan mimari projede yola olan cephenin şeklinden dolayı alan kayıpları yaşanmaktadır. Bu sebepten plan değişikliği talebi hazırlanmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

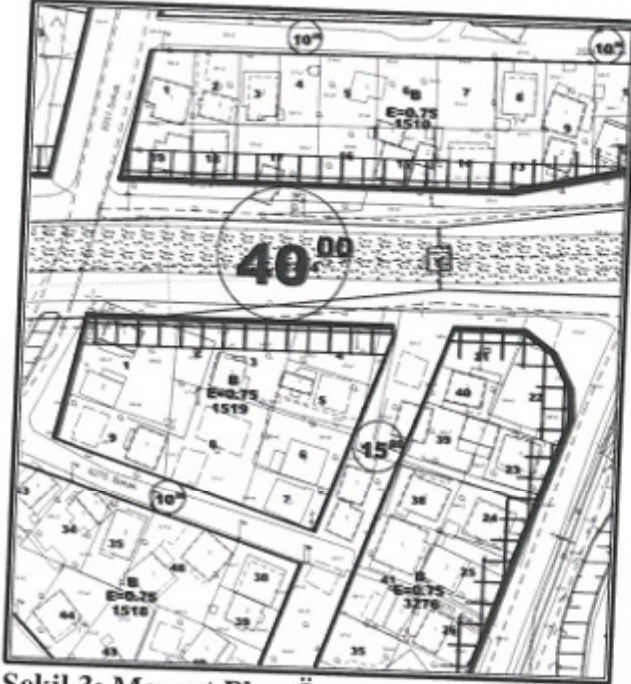
İmar parseli arsa vasfında olup yüzölçümü 586 metrekaredir.



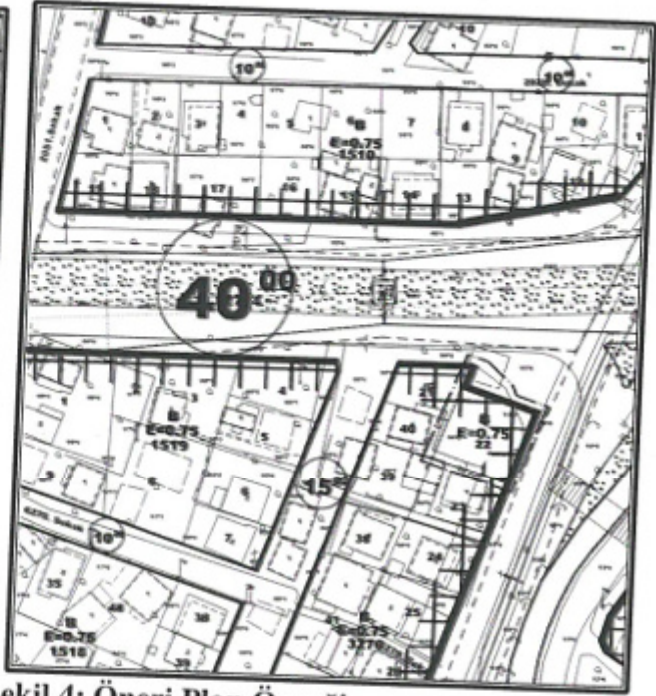
Şekil 2:Kadastral Durum

4. PLANLAMA KARARLARI

İmar planı değişikliği yapılan parsel için yapılanma koşulları göz önüne alındığında hem kat adedinden dolayı gelişme konut alanı hükümleri geçerli olacağından, yoğunluklu yapı düzeni tablosuna uyulacağından dolayı ve çekme mesafelerinden sonra kalan yapı yapılacak alanın yapılaşmaya çok uygun olmamasından, ayrıca bu koşullarda yapılacak olan mimari projede yola olan cephenin şeklinden dolayı alan kayıplarını gidermek amacı ile parselin cephesin mevcut yollar ve her iki cephe aldığı parsel cepheleri göz önünde bulundurularak tekrar düzenlemek amacı ile plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik ile parsel alanı 568 m² ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 3: Mevcut Plan Örneği



Şekil 4: Öneri Plan Örneği

Detay
planlama
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti.
Elmalı Mah. 22 Sk. Dünyo Bileti İşh. Kat: 1 No: 42
Tel.&Fax: 0.242. 217.76.17. M. Akpaşa / ANTALYA
Ant. Kuruluş / D. 491 011 8452

Saadet NARİN
Şehir Plancısı (İ.T.Ü.)
Oda Sic. No: 2921



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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye : Kepez Belediyesi
Mahalle : Ayanoğlu Mahallesi
Ada/Parsel : 3276 Ada 22 parsel
Ölçek : 1/1000
Alan : 586m²

Kepez Belediye Meclisinin 03.10.2022 tarih ve 251 sayılı kararı ile uygun bulunan, Ayanoğlu Mahallesi, 3276 Ada 22 parselin bulunduğu cephede ada formunun düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2022 tarihli toplantısında gündemin 160. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Söz konusu parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında "Mevcut Konut Alanı", 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret+Konut Alanı", 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Max=5 kat, E=0.75 yapılanma emsalli konut kullanımındadır.

Plan açıklama raporunda parselde 5 kat yapılaşma olacağı bu nedenle gelişme konut alanı hükümleri ve yoğunluklu yapı düzeni tablosuna uyulacağından, çekme mesafelerinden sonra kalan alanın yapılaşmaya çok uygun olmamasından dolayı plan değişikliği önerisinde bulunulduğu; yapılan plan değişikliği ile daha iyi bir yapılanmaya imkan sağlanması için parsel cephesinin parsel m²'si aynı korunarak yeniden düzenlendiği, yapılanma koşullarında değişiklik yapılmadığı belirtilmiştir.

Ancak söz konusu plan değişikliği ile ada formunun bozulduğu ve kavşak düzenlenmesinin olumsuz etkileeneceği değerlendirilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 28.11.2022

Yurdanur Ufuk AYDEMİR
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.