



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:02.05.2024

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 81. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Çankaya Mahallesi, 27525 ada 2 parselin Kamu Hizmet Alanından, Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Çankaya Mahallesi, 27525 ada 2 parselin Kamu Hizmet Alanından, Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, "Yedinci Bölüm: İmar Planlarına Dair Esaslar" başlığı altında yer alan, "İmar Planı Değişiklikleri" MADDE 26-(3)'ün b) ve c) bentlerine aykırı olması sebebiyle uygun olmadığı görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

Mithat ARAS
İmar Kom. Başkanı

Hasan Can KAMBUROĞLU
İmar Kom. Üyesi

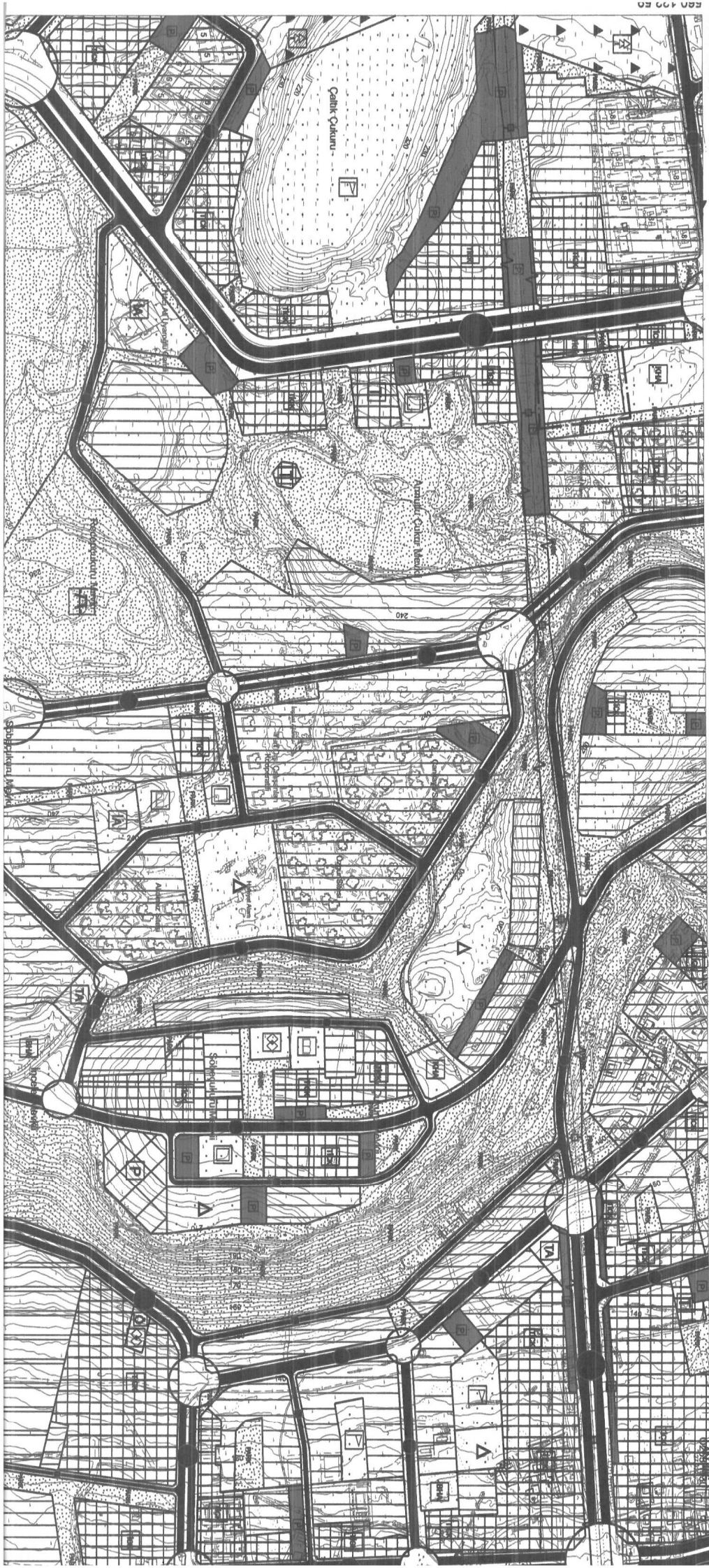
Mehmet Burak ÇEKER
İmar Kom. Üyesi

Sıdika GÖKYAR KIZILCA
İmar Kom. Üyesi

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

0	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
1	c	d	c	d	c	d	c	d	c	d
2	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
3	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
4	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
5	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
6	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
7	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
8	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
9	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
10	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
11	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
12	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
13	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
14	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
15	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
16	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
17	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
18	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
19	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
20	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
21	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
22	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
23	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c
24	a	b	a	b	a	b	a	b	a	b
25	d	c	d	c	d	c	d	c	d	c

4 091 175.01

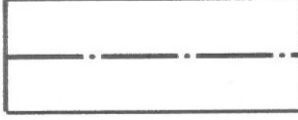


ANTALYA
(MERKEZ)
025-a-09-b

025-a-04-c

04	p	a	b	a	b	a	b	a	b
	c	d	c	d	c	d	c	d	c
06	a	a	b	a	b	a	b	a	b
	d	c	d	c	d	c	d	c	d
11	a	b	a	b	a	b	a	b	a
	d	c	d	c	d	c	d	c	d
16	a	b	a	b	a				
	d	c	d	c					
21	a	b							
	d	c	23	24	25				

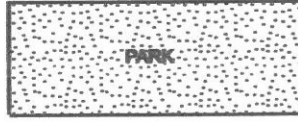
LEJANT



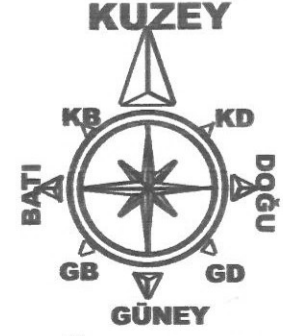
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI**



**MEVCUT KONUT ALANI
YÜKSEK YOĞUNLUK
(301-600 KİŞİ/HA)**



PARK VE YEŞİL ALAN

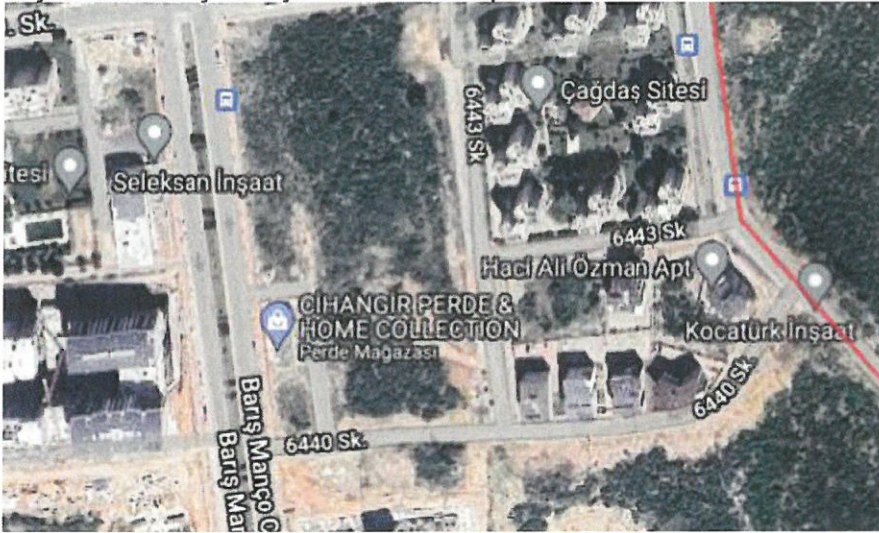


Ö:1/5000

ANTALYA İLİ, KEPEZ İLÇESİ, ÇANKAYA MAHALLESİ
27525 ADA 2 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya İli, Kepez İlçesi sınırları içerisinde Çankaya mahallesi O25A09B paftasında 27525 ada 2 parselde konut olarak kullanılması amacı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı 8.072 metrekaredir. Plan değişikliği yapılan taşınmaz Barış Manço Bulvarına cephelidir.



Şekil 1. Hava Fotoğrafları

2.PLANLAMANNIN AMAÇ VE KAPSAMI

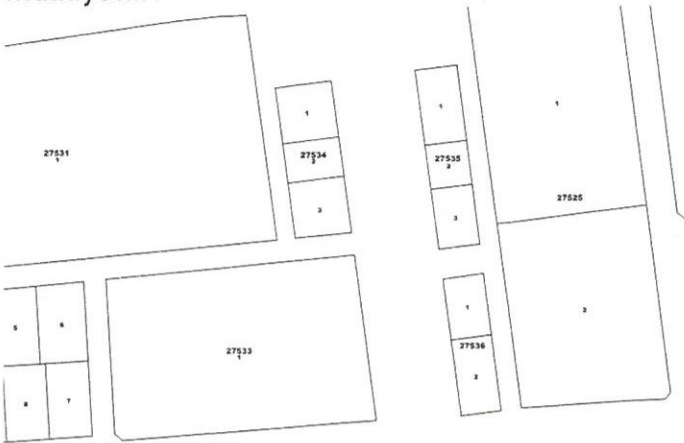
Planlama alanı yıllardır kullanılmadığı için atıl durumda kalan çevresi ise gün geçtikçe gelişen ve yeni binaların yapıldığı bir bölgedir.

Plan değişikliği önerisi yapılan taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Meskun(Yerleşik) Alan, 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında PTT alanı olarak planlanmıştır.

1/5000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanı olarak planlanmış olun taşınmaz için uzun yıllardır ne bir kamulaştırma işlemi ne de kullanım amacına yönelik bir yapı yapılmıştır.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI, KADASTRAL DURUM VE MEVCUT PLAN KARARLARI

Plan değişikliği yapılan 27525 ada 2 parsel 8.072 metrekare büyüklüğünde olup özel mülkiyettir.



Şekil 2. Parselasyon Planı

3. PLANLAMA KARARLARI

Plan değişikliği yapılan alanda konut kullanımına göre nüfus hesabı yapılmış olup yaşayacağı düşünülen nüfusa göre ihtiyaç olan sosyal donatı alanı Mekansal Planlar Yönetmeliğine uygun olacak şekilde ayrılmıştır. Yönetmeliğin EK-2 Tablosunun ilgili bölümünde Açık ve Yeşil alalar için kişi başı 10 metrekare park alanı ayrılmasının gerektiği belirtilmiştir.

Planlama alanında konut kullanımı oranına göre nüfus hesabı yapılmış olup yaşayacağı düşünülen nüfusa göre ihtiyaç olan sosyal donatı alanları Mekansal Planlar Yönetmeliğine göre uygun olacak şekilde ayrılmıştır. Nüfus hesabı aşağıdaki gibidir;

Konut Alanında Yapılaşma Koşulları E=1.60'e göre;

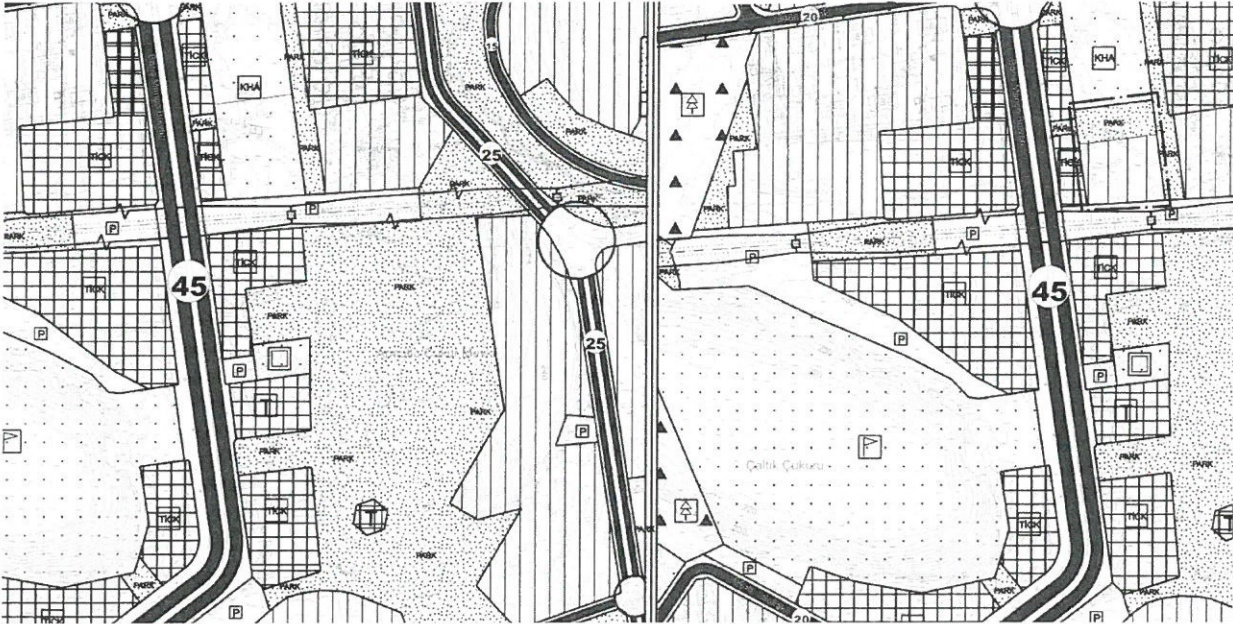
$8072 \text{ m}^2(\text{Konut}) \times 1.60 = 12915 \text{ m}^2$ (konut inşaat alanı)

$12915/120(\text{ortalama daire büyüklüğü}) = 108$ adet daire

108×3.1 (TUİK hane büyüklüğü sayısı) = 334 kişi yaşayacağı düşünülmektedir

-Mekansal Plan Yapım Yönetmeliğine göre alanda yaşaması düşünülen kişi sayısına göre Park Alanı planlanmıştır. (334×10) (olması gereken kişi başına yeşil alan miktarı) = 3340.00 m² dir.

Buna göre 1/5000 ölçekli nazım imar planında kamu hizmet alanı olarak planlanan alan konut alanı ve park ve yeşil alan olarak planlanması amacı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 3. Mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 4. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Detay
Planlama
Mimarlık Mühendislik Hiz. İnş. Tur. Tic. Ltd. Şti.
Konuksever Mah. Kızılırmak Cad. H.Çoban İşm.
No: 135B D:204 Muratpaşa/ANTALYA
Tel&Fax: 0242 247 50 17
Ant. Kurumlar V/D: 491 012 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 : Çankaya Mahallesi
Ada/Parsel : 27525 Ada 2 Parsel
Ölçek : 1/1000 UİP Değişikliği
Alan(m2) : 8072,00 m²

Kepez Belediyesi sınırları içerisinde, Çankaya Mahallesi, 27525 ada 2 parselin Kamu Hizmet Alanından, Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alana dönüştürülmesine yönelik hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.03.2024 tarihli toplantısında gündemin 81. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanı olarak, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Mevcut Konut Alanı olarak planlıdır. Mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Kamu Hizmet Alanı (KHA) olarak planlıdır.

Şehir plancısı tarafından hazırlanan plan değişikliği, 30.11.2023 tarih ve 181162 sayılı dilekçe ile Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletilmiştir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planı değişikliği ile mevcut durumda Kamu Hizmet Alanı (Uygulama imar planında Kaks=0.60 PTT Alanı olarak planlıdır) olarak planlı bulunan Kepez Belediyesi, Çankaya Mahallesi, 27525 ada 2 parsel, Konut Alanı ile Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır.

Söz konusu nazım imar planı değişikliğine ilişkin yapılan incelemede;

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, “Yedinci Bölüm: İmar Planlarına Dair Esaslar” başlığı altında yer alan, “İmar Planı Değişiklikleri” MADDE 26-(3);

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır. Maddelerine aykırı olduğu tespit edilmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 30.04.2024

Berna ZENGİN
Şehir Plancısı

Muhammed ULUŞAN
Planlama Şube Müdür V.