



ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:19.07.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarihli ve 137 sayılı kararı ile reddedilen Çankaya Mahallesi 27441 ada 7 parseldeki konut alanına İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ibaresinin getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarihli ve 137 sayılı kararı ile reddedilen Çankaya Mahallesi 27441 ada 7 parseldeki konut alanına İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) ibaresinin getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, belediyesinden geldiği şekliyle reddinin uygun olduğu 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

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	05 / MAYIS		
Toplantı Tarihi ve Günü	05-05-2022 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	137
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	05-05-2022

GÜNDEMİN 21. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 22 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Çankaya Mahallesi 27441 ada 7 parselde bulunan Konut alanına İsteğe Bağlı Zemin Ticaret plan işlevinin getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Çankaya Mahallesi 27441 ada 7 parselde ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 22 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Çankaya Mahallesinde Konut alanı olarak planlı olan 27441 ada 7 parselde, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) işlevi getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin uygun olmadığı kanaatine varılmış olup, iş bu rapor Meclise sunulmak üzere tarafımızca tanzim edilmiş ve imza altına alınmıştır.

Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Eren KURT ve Cafer TURDAY 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; Çankaya Mahallesinde Konut alanı olarak planlı olan 27441 ada 7 parselde, İBZT (İsteğe Bağlı Zemin Ticaret) işlevi getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun olmadığına **oy birliği** ile karar verildi.

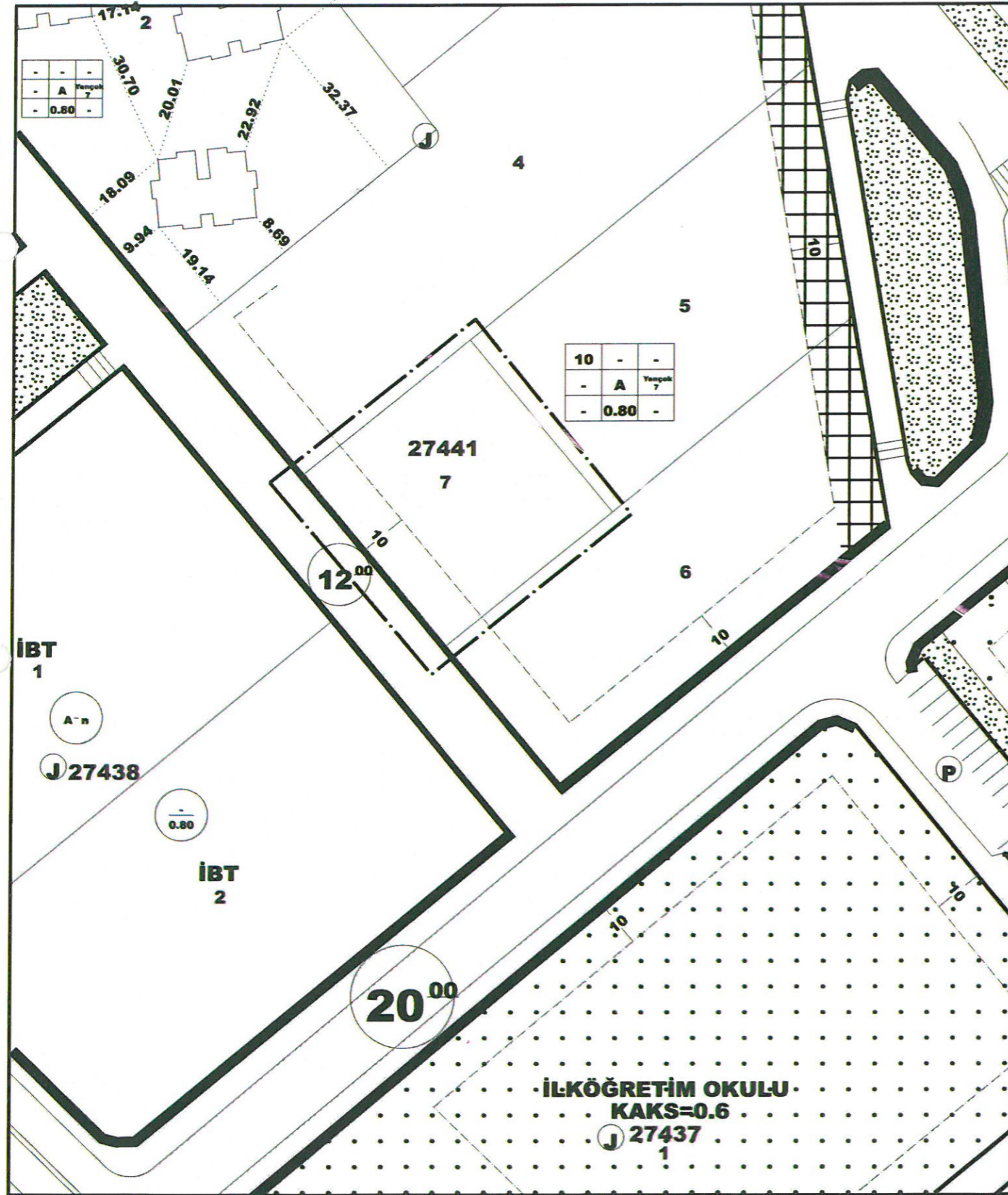
Hakan TÜRÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı

Süleyman ACAR
Divan Katibi

Fatma TUTAN
Divan Katibi

MEVCUT PLAN

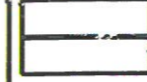
ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 27441 ADA 7 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 27441 ADA 7 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

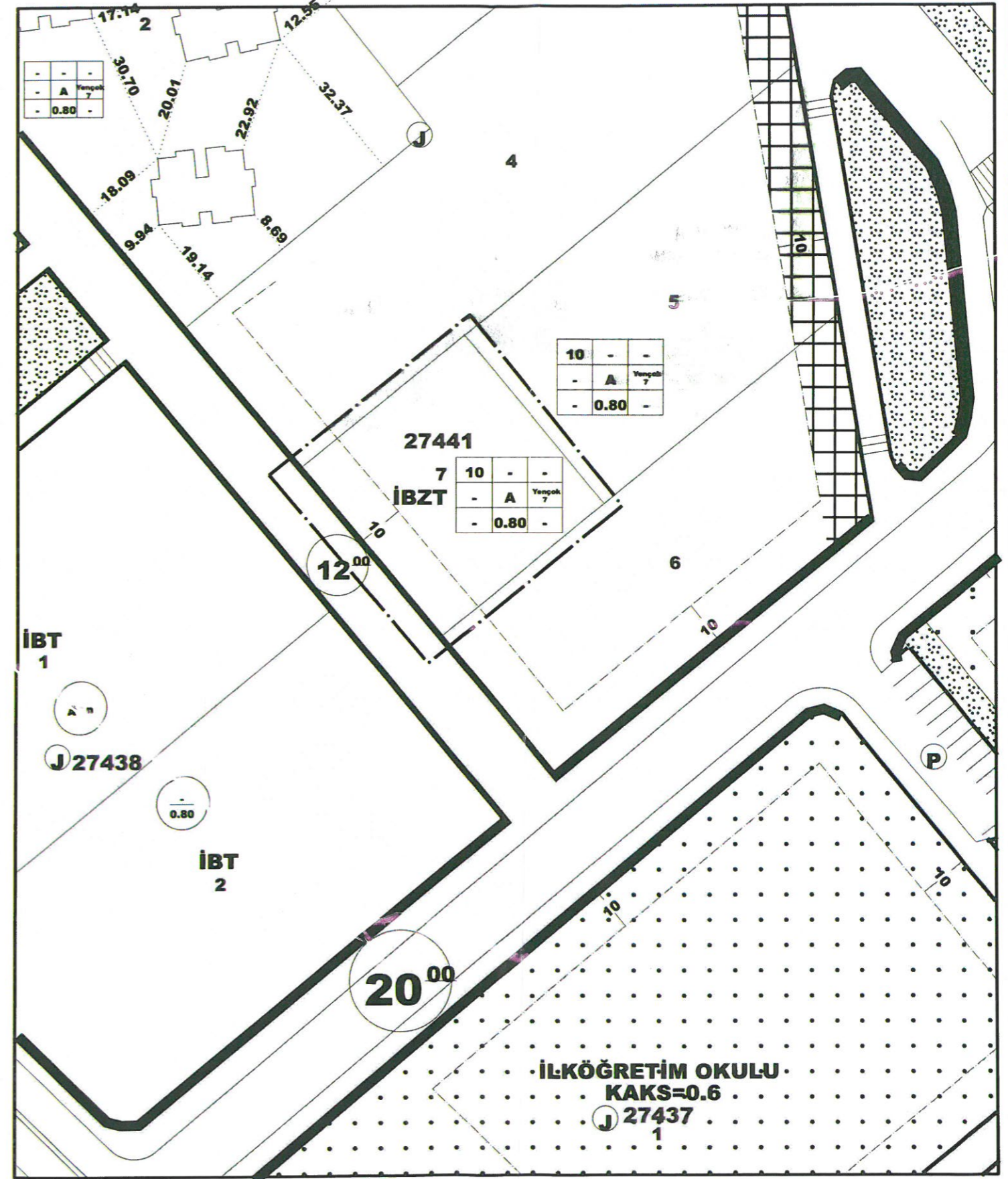
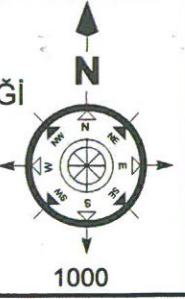
LEJANT



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İBZT

İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET



Plan Açıklama Raporu

KEPEZ İLÇESİ

ÇANKAYA MAHALLESİ

27441 / 7

ADA / PARSEL ÜZERİNE

'İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET'

YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ

AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PAFTA NO: 025-A-09-B-4-A



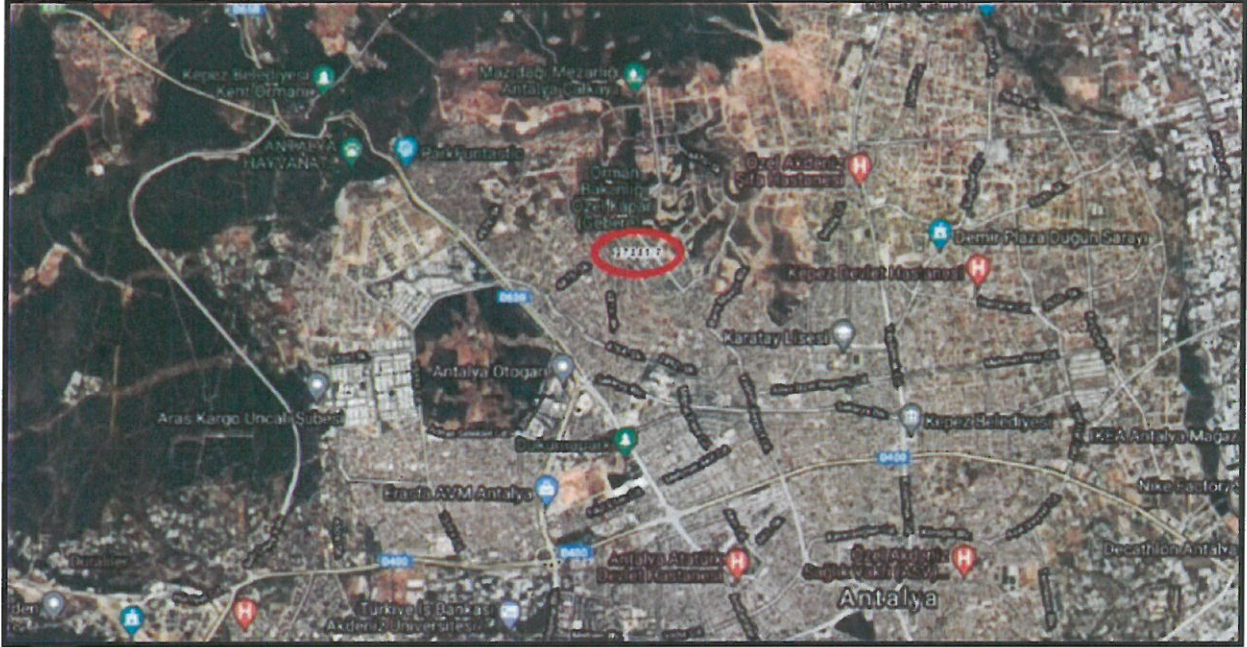
İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI.....	5
3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM.....	6
4.PLANLAMA KARARLARI.....	7



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-09-B-4-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 1835 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi

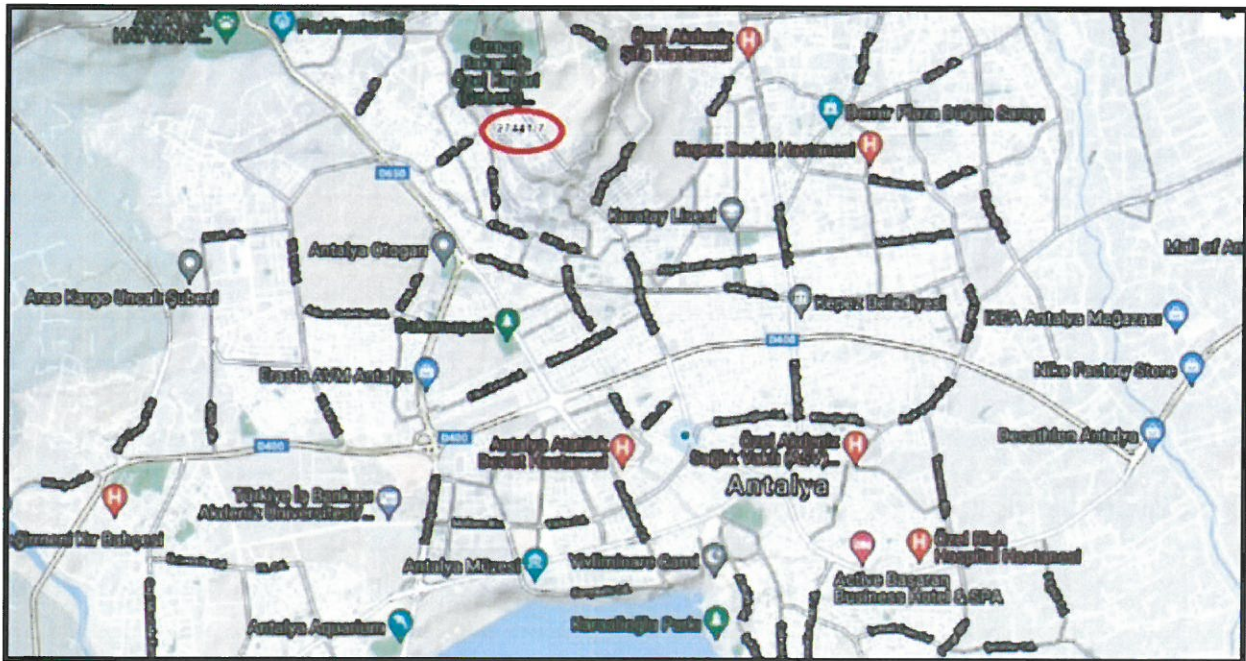


Şekil 2. Hava Fotoğrafi





Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

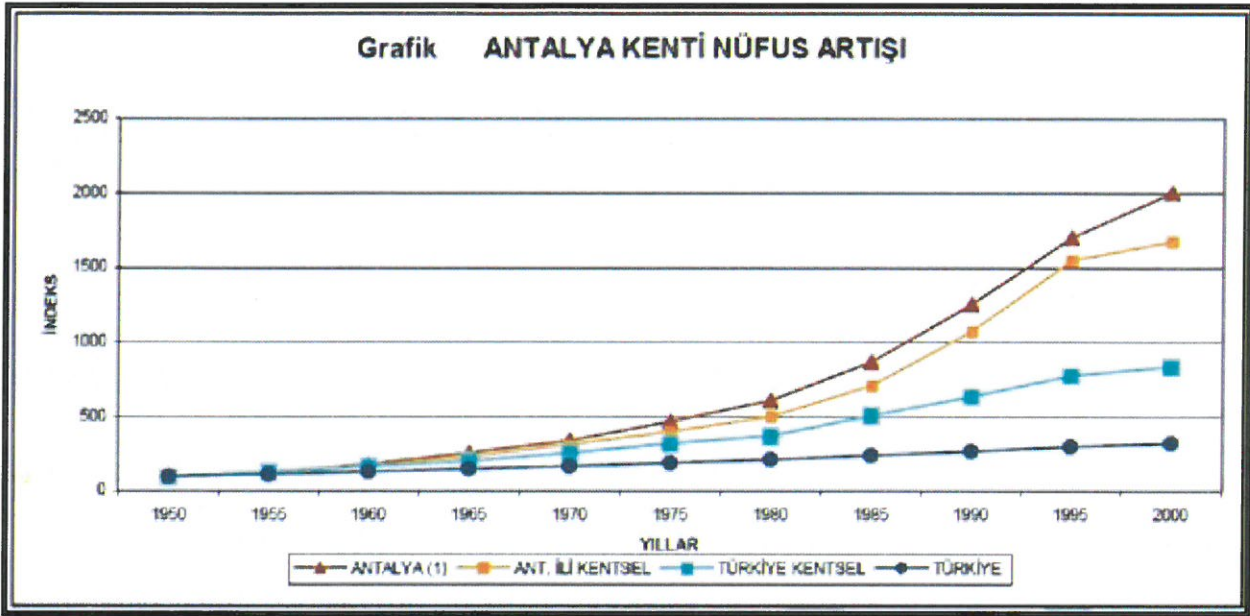
Plan değişikliğine konu olan parsel, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, güneyden 6381 sokak üzerinde bulunmaktadır.



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

İlimiz 1970 li yıllarda göç almaya başlamış, nüfus artış hızı planlanandan fazla olmuştur..

DPT'ce yapılan göç araştırmasına göre (Türkiye'de İç Göçler ve Göç Edenlerin Sosyo-Ekonomik Nitelikleri, 1993); Antalya'nın aldığı net göç oranı 1970-75'te %34.146, 1975-80'de %24, 1980-85'te %31'dir. Antalya'nın net göç oranı, nüfus artışındaki değişmelerle de paralellik göstermektedir.



Şekil 5. İlimiz Nüfus Artış Grafiği

SIRA	İL	TOPLAM NÜFUS	NÜFUS YÜZDESİ
1	İstanbul	14.804.116	% 18,61
2	Ankara	5.346.518	% 6,69
3	İzmir	4.223.545	% 5,29
4	Bursa	2.901.396	% 3,61
5	ANTALYA	2.328.555	% 2,91
6	Adana	2.201.670	% 2,77
7	Konya	2.161.303	% 2,71
8	Gaziantep	1.974.244	% 2,45
9	Şanlıurfa	1.940.627	% 2,40
10	Kocaeli	1.830.772	% 2,26

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 6. 2016 yılı Nüfus Büyüklüklerine göre İlk On İl Nüfusu ve Nüfus Yüzdesi



İLÇE	2016 NÜFUSU	İL NÜFUS YÜZDESİ (%)
Kepez	508.123	21.7
Muratpaşa	486.408	20.9
Konyaaltı	164.332	6.8
Serik	120.79	5.2
Aksu	69.629	3
Döşemealtı	58.451	2.4
Alanya	294.558	12.7
Manavgat	224.664	9.7
Kumluca	67.605	2.9
Kaş	56.72	2.5
Korkuteli	53.347	2.3
Gazipaşa	49.207	2.1
Finike	47.498	2
Kemer	41.925	1.9
Elmalı	38.623	1.7
Demre	25.959	1.1
Akseki	10.729	0.5
Gündoğmuş	7.309	0.3
İbradı	2.678	0.1
TOPLAM	2.328.555	100

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 7. İlçelere göre 2016 yılı Nüfus Dağılımı

Hızla artan nüfus, konut talebine şehirlerin normal gelişme hızında yanıt verememesi, yıllardır kentlerimizin kimliğini tehdit edecek biçimde sağlıksız yapılaşmasına neden olmuştur. Gecekondu ve kaçak yapıların yanı sıra, ekonomik ömrünü tamamlamış mevcut konut stoku da özellikle deprem riskinin yüksek olduğu kentlerimizde ciddi bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.



	Kepez	Muratpaşa	Konyaaltı	Serik	Aksu	Döşemealtı	Toplam
1985	95.603	168.440	18.167	77.321	24.926	26.935	411.392
1990	161.061	221.286	21.746	84.755	24.914	27.388	543.140
2000	289.948	303.678	43.906	109.360	40.250	34.592	821.734
2007	377.559	367.029	77.559	105.755	52.253	39.168	1.019.323
2008	387.904	377.857	92.126	101.961	57.072	40.637	1.057.557
2009	394.672	396.906	106.748	105.856	61.200	40.555	1.105.937
2010	406.819	416.576	117.999	106.880	63.051	42.433	1.153.758
2011	419.997	431.348	127.084	109.479	65.303	44.272	1.197.483
2012	433.961	442.663	131.513	111.764	65.588	47.497	1.232.986
2013	450.734	453.255	137.670	113.761	67.476	52.013	1.274.909
2014	470.759	465.927	145.648	117.670	68.106	53.554	1.321.664
2015	497.242	477.290	154.920	120.111	68.496	55.462	1.373.521
2016	508.123	486.408	164.332	120.790	69.629	58.451	1.407.733

(Türkiye İstatistik Kurumu-TÜİK, 2017)

Şekil 8. İlçelerin yıllara göre Nüfus Dağılımı

Kepez ilçesi, Antalya'nın en kalabalık ilçesi konumundadır. Nüfus artış hızı da en yüksek ilçesidir.

Gelinen süreçte; artan nüfusa karşılık yerleşim, ticari ve sosyokültürel talepleri Kepez Belediyesi tarafından planlı olarak yürütülmektedir.

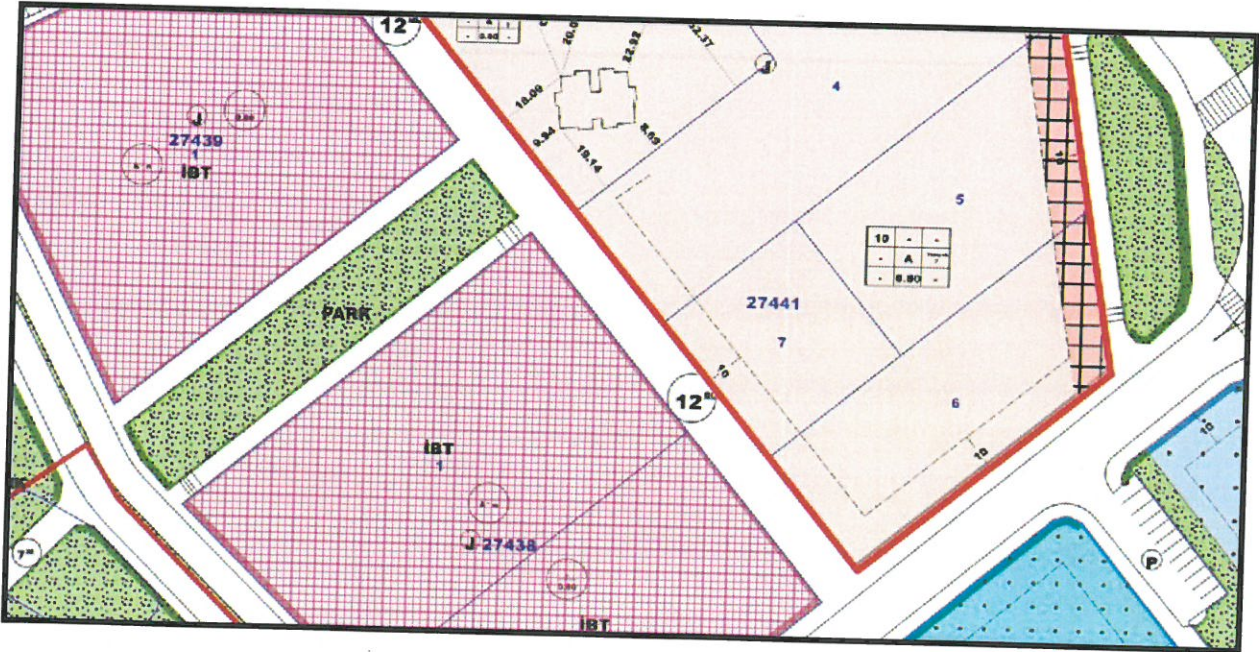
Bu bağlam da, geleceğin kentlerimize entegrasyonu ile Ülkemiz için ortak bir gelecek vizyonu oluşturabilmek ve bu vizyonu yaşayabileceğimiz kentsel mekânlara sahip olabilmemiz gerekmektedir.

Plan değişikliğine konu, 27441 ada 7 parsel Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Foto 1.Sokak görüntüsü

Söz konusu parselin bulunduğu adadaki parsellerin ve 6381 nolu sokaktaki diğer ada ve parsellerde; mahalle ve yakın yerleşim alanlarının sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak, planda belirtilen hemen yakınındaki ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla 27441 / 7 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.



Şekil 9. Planlama Alanı ve Çevresi



Kepez İlçesi 2007 yılı TÜİK verilerine göre 377.559 nüfusa sahip iken, 2016 yılsonu Adres Kayıt Sistemine göre toplam 508.123 nüfusa sahiptir.

Kepez, Antalya Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde alt kademe Belediyesi iken 5747 sayılı Kanunla Kepez İlçesi kurulmuştur. İlçe Belediyesi 68 Mahalleden oluşmaktadır. Kepez ilçesi Antalya'nın merkezini ve en eski yerleşimlerini kapsamaktadır. Gelinen noktada birçok mahallede yerleşim tamamlanmış olup, imar planı tamamlanmış ve yapılaşmaya müsait mahallelerden bir tanesi Çankaya Mahallesi'dir.

Artan nüfus, hizmet sektörü başta olmak üzere Ticaret alanlarında da artışa sebep olmuştur.

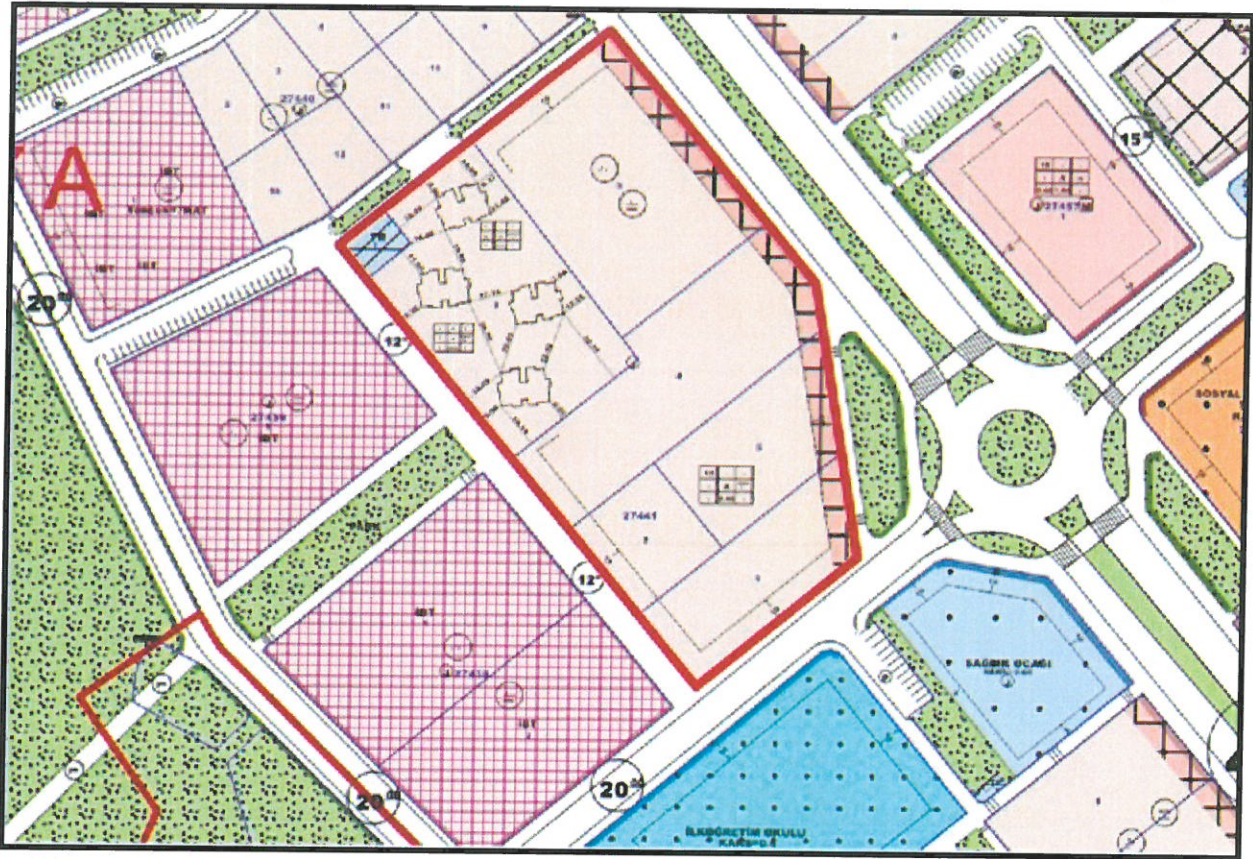
Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, 27441 ada 7 parsel üzerinde Ticari hizmet verebilmek için, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (İBZT) talep edilmektedir.

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM



Şekil 10. Plan ve Kadastral durum



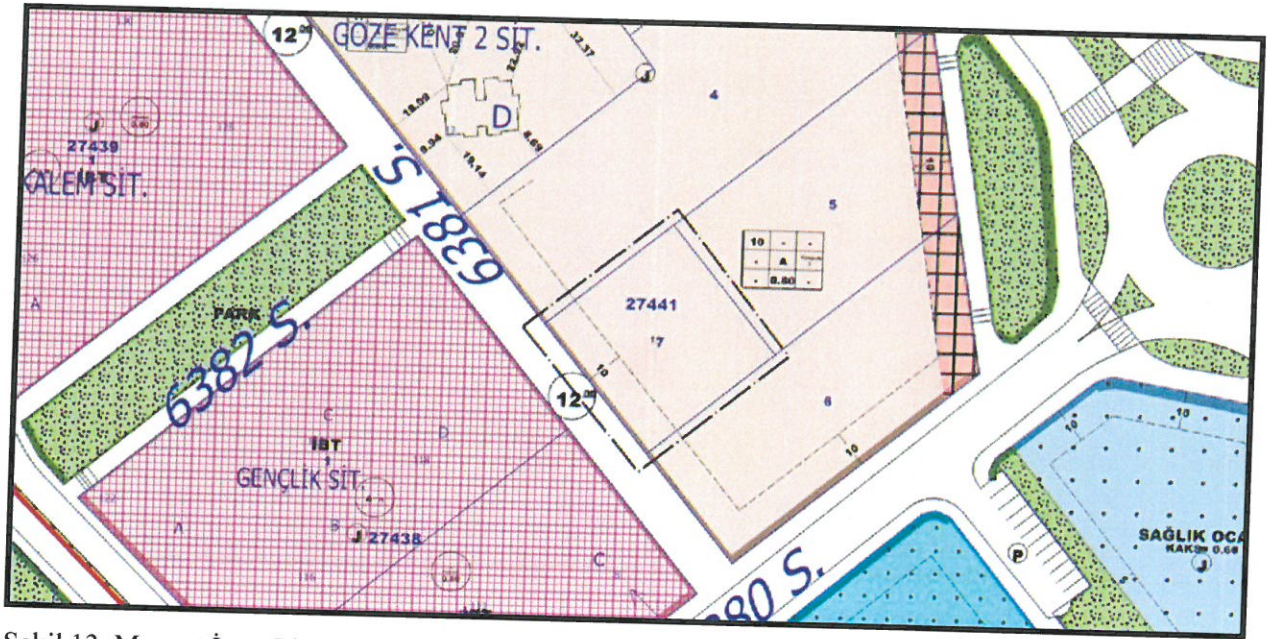


Şekil 11. Plan ve Kadastral durum

İli	ANTALYA	Pafta No	O25-A-09-B-4-A
İlçesi	KEPEZ	Plan Onay Tarihi	-
Mahallesi	ÇANKAYA	Parselin Yüzölçümü	1835 m ²
Parselasyon		Kadastro	
Ada No	27441	Ada No	-
Parsel No	7	Parsel No	-
İnşaat Durumu			
Ön Bahçe (Yol) Mesafesi	10.00 M	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafeleri	----- / -----	TAKS	MAX=0.30
Arka Bahçe Mesafesi	-----	KAKS	0.80
İnşaat Cephesi	-----	EMSAL	-----
İnşaat Derinliği	-----	Saçak Seviyesi (h)	P.A.İ.Y.
Kat Adedi	MAX=7 (YEDİ)	Subasman Kotu	2.50 M
Plan Fonksiyon	KONUT ALANI		
İnşaat Kotu	APLIKASYONDA TESPİT EDİLECEKTİR		
Açıklama	P.A.İ.Y.: PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR		
Açıklama 2	ÇIKMA KATSAYISI: 1.70 M		
Açıklama 3	BAHÇE MESAFELERİ İÇİN TABLOSUNA BAKILACAK		
YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR			
Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz			

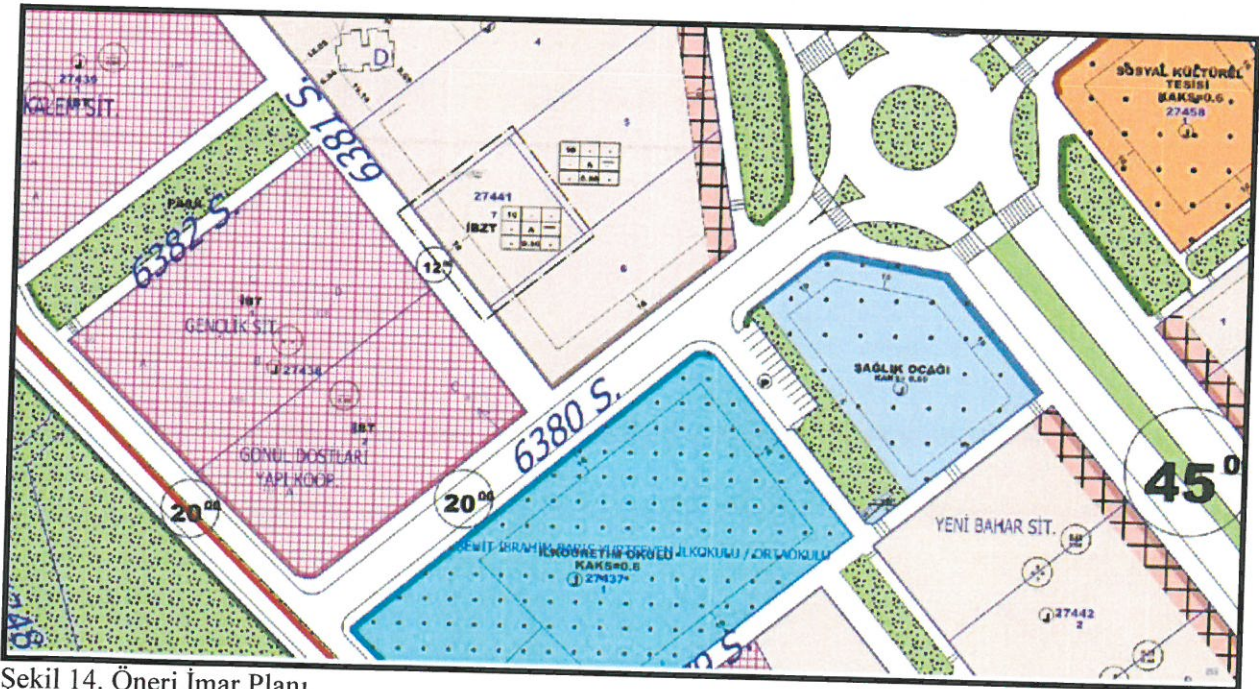
Şekil 12. Bilgi amaçlı Kepez E imar durum sorgulama

4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 13. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.



Şekil 14. Öneri İmar Planı



Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, 27441 ada 7 parsel üzerinde bölgedeki ticaret talebinin karşılanması amacıyla 'İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Alanı' (İBZT) düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ

Gürdal Yılmaz
PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA
Merkezi No: 07 06421000002 - Tel: 0242 241 76 55
Ant.Katunlar Y.D. 02 042 241 76 55



ANTALYA İLİ
KEPEZ İLÇESİ

ÇANKAYA MAHALLESİ

27441 / 7

ADA / PARSEL ÜZERİNE

“İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET”

YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ

AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME
RAPORU

PAFTA NO: O25-A-09-B-4-A

PROGEM PLANLAMA SAN. TİC. A.Ş.

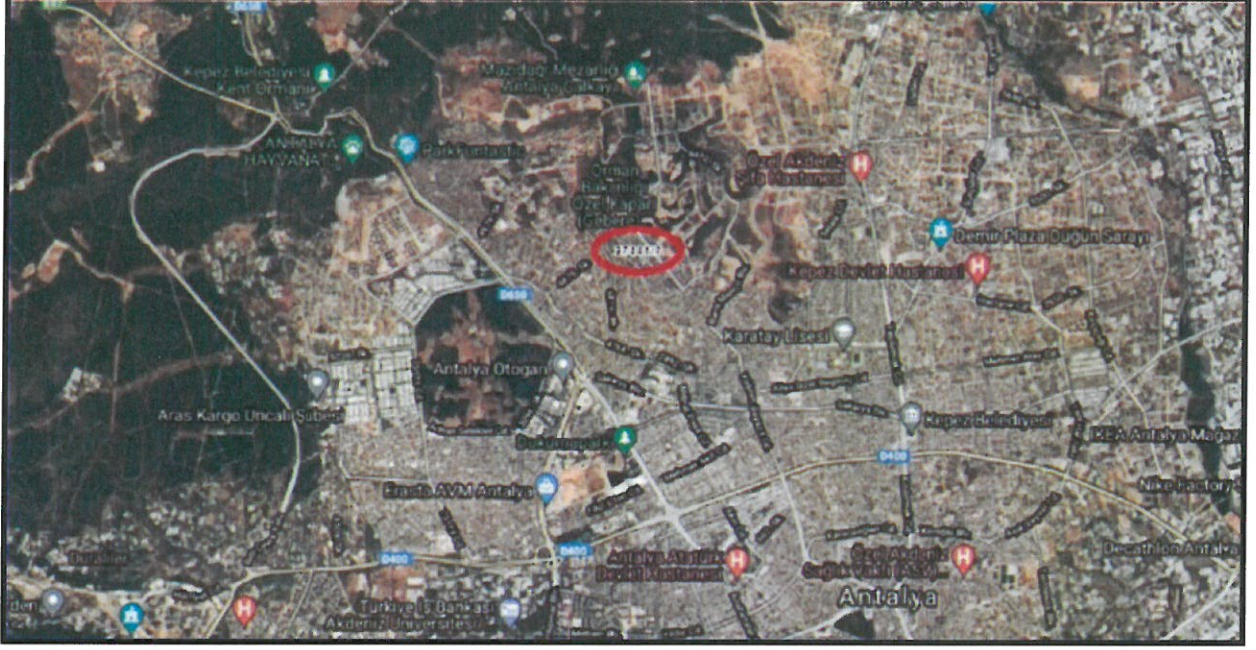
Gürdal YILMAZ (ŞEHİR PLANCISI)

2021



1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-09-B-4-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 1835 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 1. Hava Fotoğrafi



Şekil 2. Hava Fotoğrafi

Plan değişikliğine konu olan parsel, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, güneyden 6381 sokak üzerinde bulunmaktadır.



2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kepez ilçesi, Antalya'nın en kalabalık ilçesi konumundadır. Nüfus artış hızı da en yüksek ilçesidir. Geline süreçte; artan nüfusa karşılık yerleşim, ticari ve sosyokültürel talepleri Kepez Belediyesi tarafından planlı olarak yürütülmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu adadaki parsellerin ve 6381 nolu sokaktaki diğer ada ve parsellerde; mahalle ve yakın yerleşim alanlarının sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak, planda belirtilen hemen yakınındaki ilköğretim okulu ve sağlık ocağı bulunması sebebiyle ticari hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla 27441 / 7 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabılır ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. . Artan nüfus, hizmet sektörü başta olmak üzere Ticaret alanlarında da artışa sebep olmuştur.

Kepez İlçesi, Çankaya Mahallesi sınırları içerisinde, 27441 ada 7 parsel üzerinde Ticari hizmet verebilmek için, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (İBZT) talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği; **MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'** nin 26.1. Madde de "teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte" yapılmış bir plan değişikliği başvurusudur.

- **Teklif edilen plan değişikliği ile; emsal artışı veya kat artışı dolayısıyla nüfus artışı yoktur, yapı yoğunluğu değişmemektedir. Yeni kullanımın, çevresiyle kurduğu ilişki, yakın çevresindeki ulaşım-dolaşım sistemine etkileri, kent bütününe etkisi ve zorunlu alt yapı alanlarının dağılımına etkileri de değişmemektedir.**

Saygılarımla

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA
Maden No: 1/202498/2012 Tic. Sic. No: 01592
/ Çankaya Y.D. / 07050 032 ANTALYA





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 :27441 ada 7 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :1835 m²

Kepez Belediye Meclisinin 05.05.2022 tarihli ve 137 sayılı kararı ile reddedilen Çankaya Mahallesi 27441 ada 7 parselin Konut işlevine İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) işlevi getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2022 tarihli toplantısında gündemin 154. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu parsel yürürlükte bulunan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlıdır. Parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise 12 metrelik yaya yoluna cepheli konut alanı planlı olup yapılaşma koşulları emsal E=0,80 yükseklik 7 kat olarak belirlenmiştir. Plan değişikliği teklifi ile parsele İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) plan kararı eklenmesi önerilmektedir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.06.2022


Melike ÜRE
Şehir Plancısı


Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.

