ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Tarih:21.02.2022

BİRİM	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
TALEP SAHİBİ	ÖZEL ŞAHIS
MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ	Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
TALEP KONUSU	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 9 sayılı kararı ile uygun bulunan, Duacı Mahallesi, 8247 ada 13 parselin Konut Alanı olan plan işlevine İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği.
KOMİSYON RAPORU:	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 9 sayılı kararı ile uygun bulunan, Duacı Mahallesi, 8247 ada 13 parselin Konut Alanı olan plan işlevine İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, uygun olmadığı 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
Toplantıya Katılmadı.

Hasan Cumhur GÖNCÜ
İmar Kom. Üyesi

Yusuf KARAMANCI
İmar Kom. Üyesi

Selçuk SENİRLİ
İmar Kom. Üyesi

T.C.

KEPEZ BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2022		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-01-2022 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	9
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2022

GÜNDEMİN 10. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 294 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde 8247 ada 13 parselin konut alanı olan plan işlevine isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Duacı Mahallesi sınırları içerisinde 8247 ada 13 parselin konut alanı olan plan işlevine isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 294 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde 8247 ada 13 parselin konut alanı olan plan işlevine isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

Komisyon Görüşü: Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 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; Ali KESİK (Ret), Adem ALKAN (Ret) olup;

Yapılan müzakereler sonucunda İmar Komisyonu raporu doğrultusunda konu 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 yetkilerindendir."* hükmüne istinaden; Duacı Mahallesi 8247 ada 13 parselin konut alanı olan plan işlevine isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin **kabulüne** ve konunun **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile uygun bulunduğuna **oy çokluğu** ile karar verildi **(Ak Parti Grubu, MHP Grubu, İyi Parti Grubu ve Bağımsız Üyeler Kabul, CHP Grubu Ret).**

Hakan TUTUNCU	Süleyman ACAR	Mekin Arslan BAŞAK
Kepez Belediye Başkanı	Divan Katibi	Divan Katibi

MEVCUT PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 8247 ADA 13 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

N

1000

ÖNERİ PLAN

ANTALYA İLİ KEPEZ İLÇESİ 8247 ADA 13 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

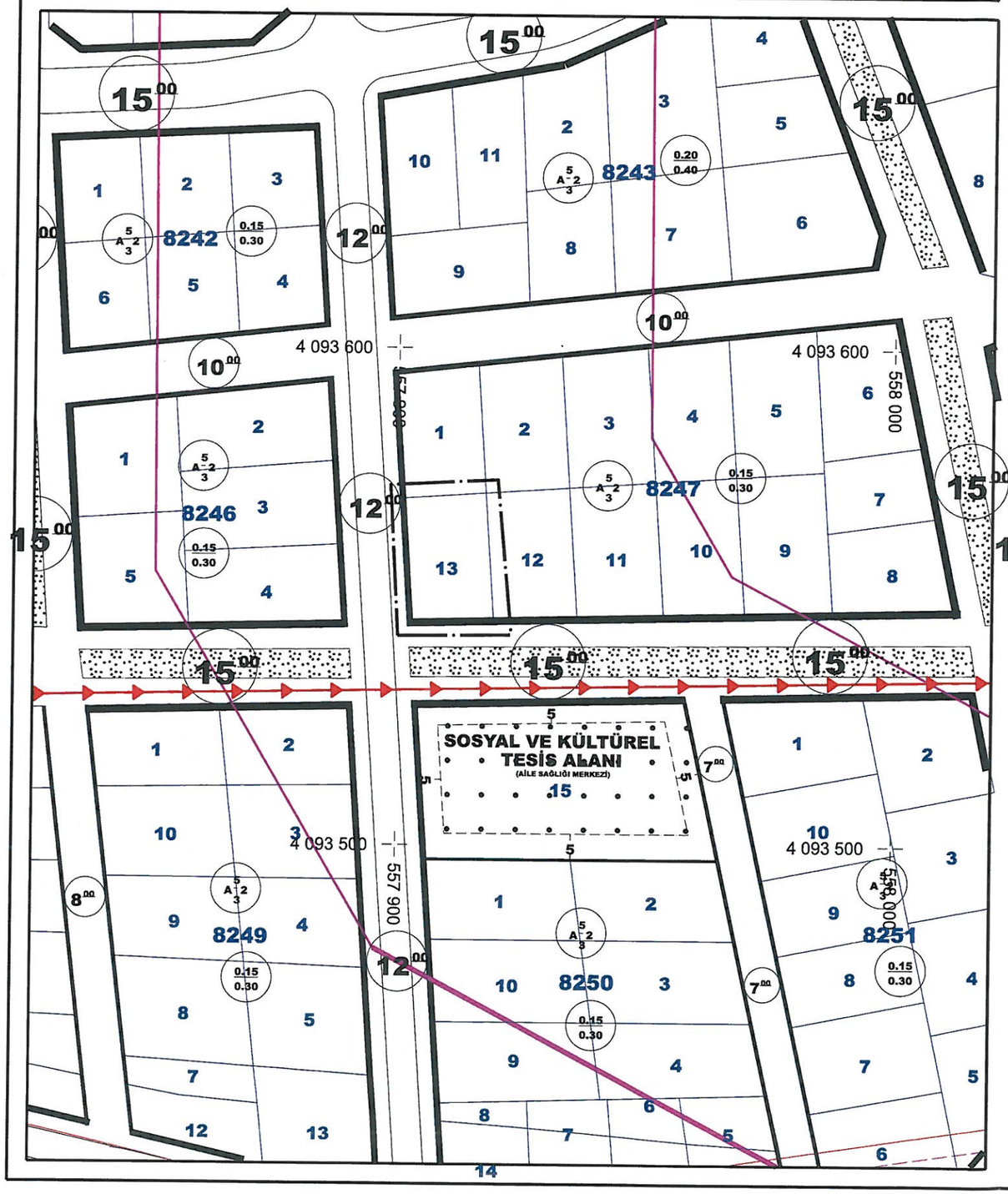
LEJANT

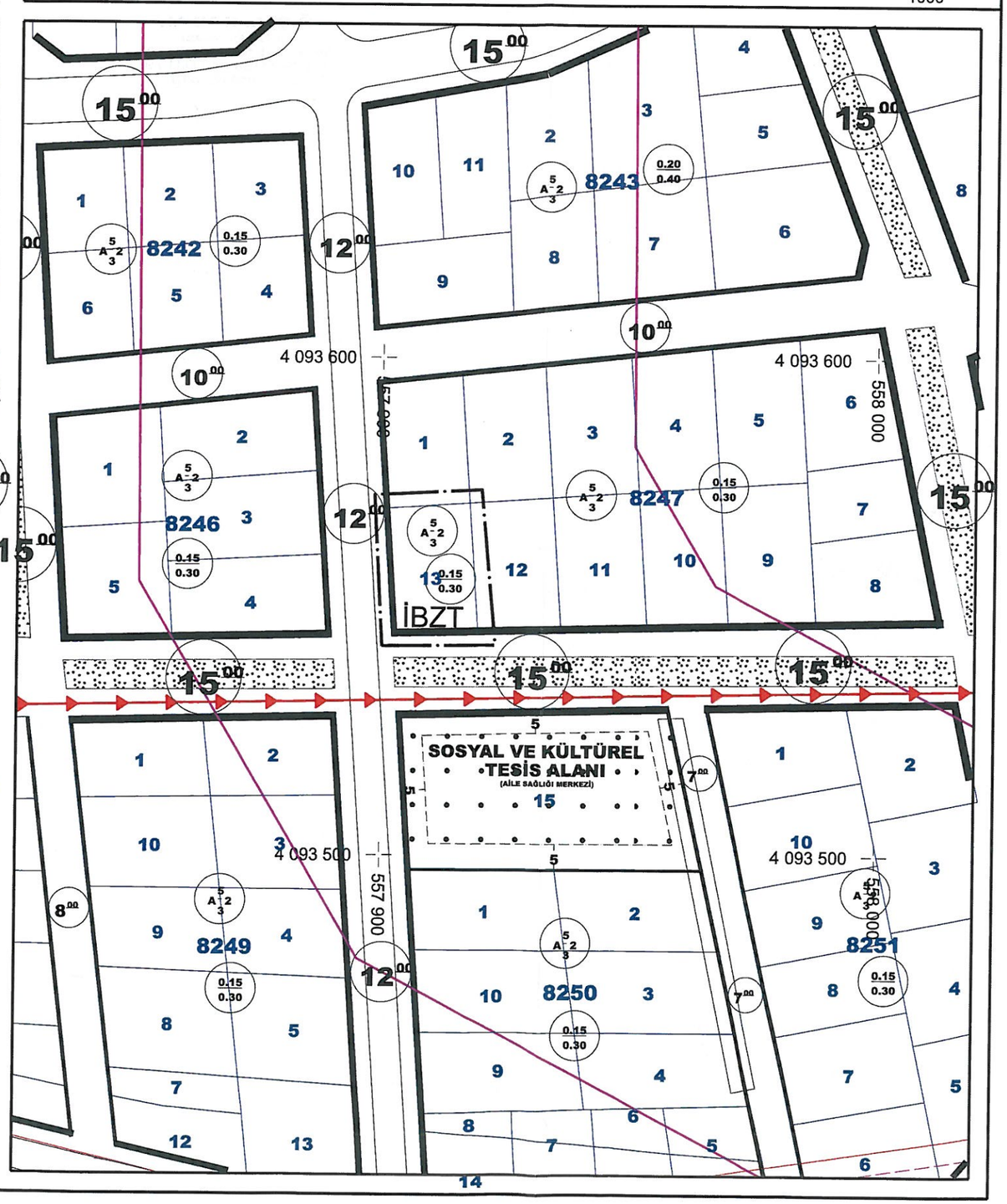
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İBZT İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET

N

1000





PROGEM
Plan Proje
Geliştirme
Merkezi

Plan Açıklama Raporu

KEPEZ İLÇESİ

DUACI MAHALLESİ
8247 / 13
ADA / PARSEL ÜZERİNE
'İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET'
YAPILABİLİR İBARESİNİN EKLENMESİ
AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU
PAFTA NO: O25-A-04-D-1-A

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

İçindekiler

1.PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI..... **Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

2.PLALAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI..... 5

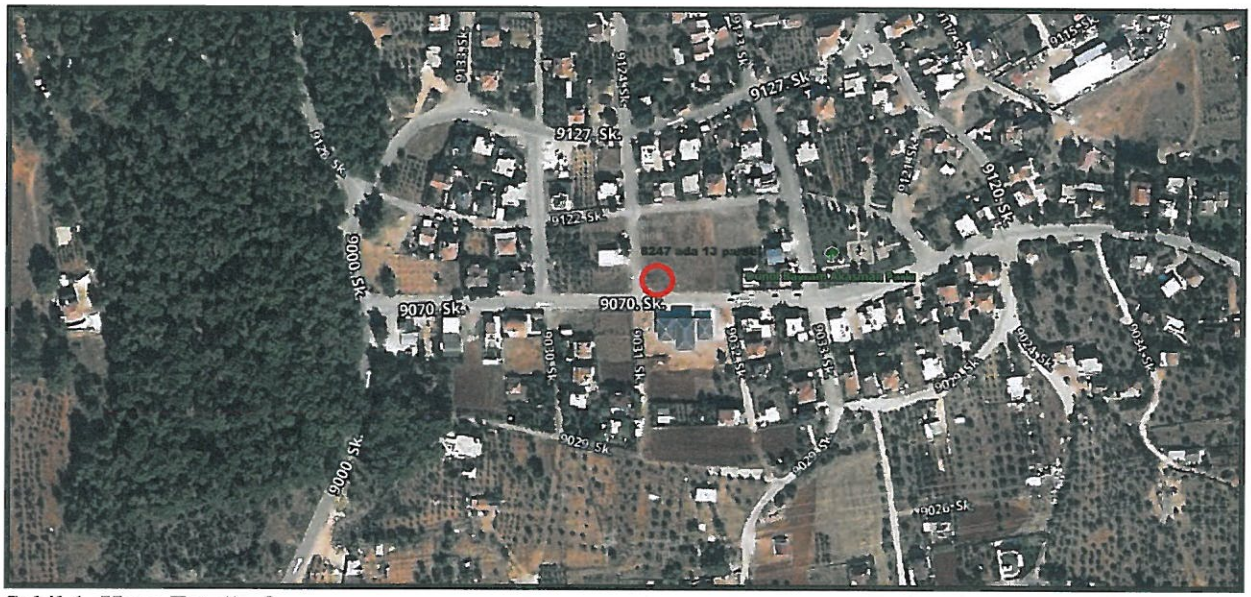
3.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM..... 6

4.PLANLAMA KARARLARI..... 7

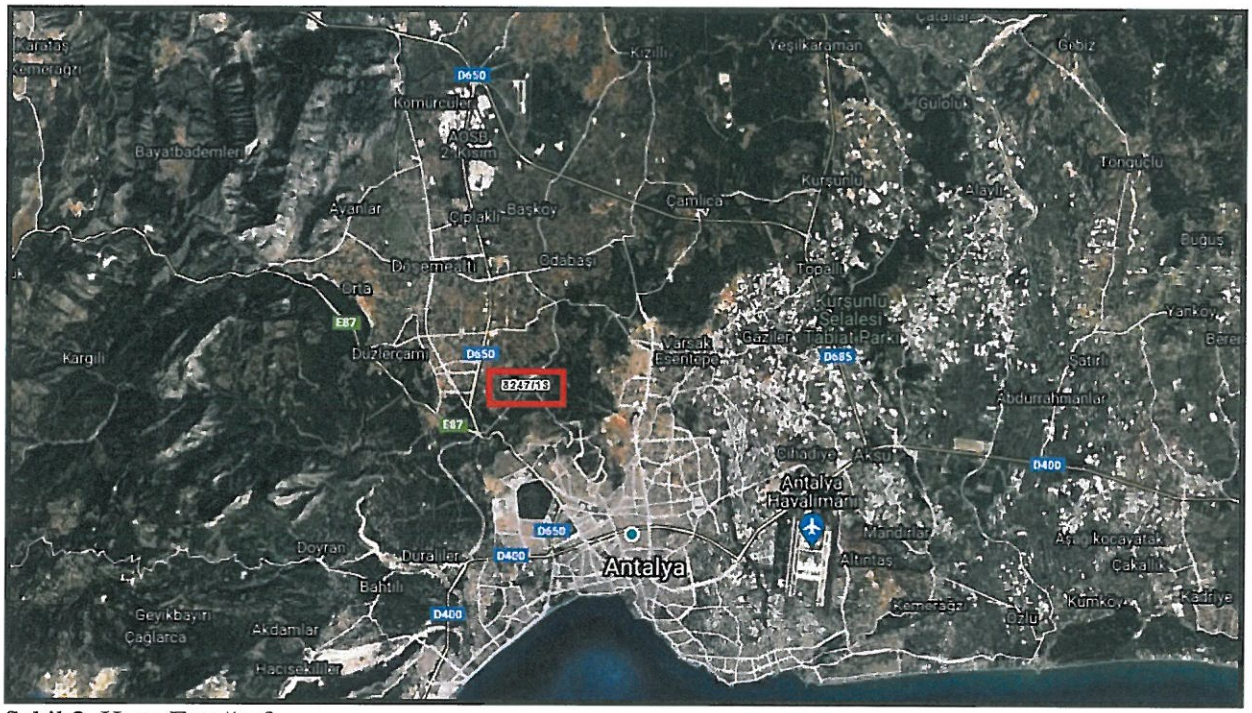
PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-04-D-1-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 455 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

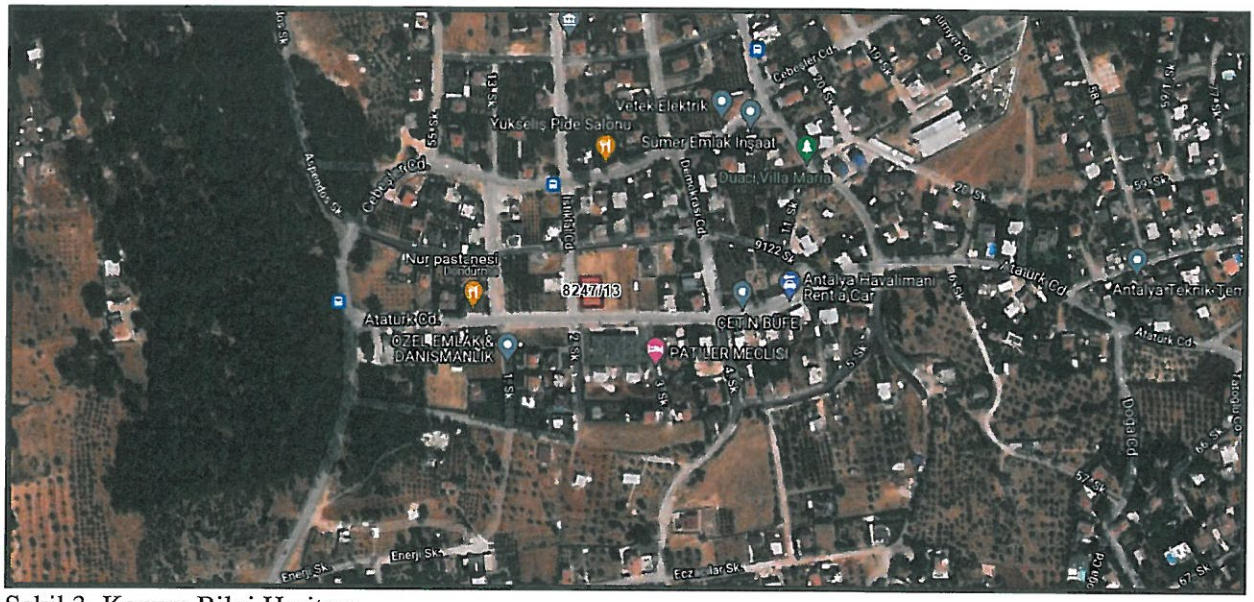


Şekil 1. Hava Fotoğrafı

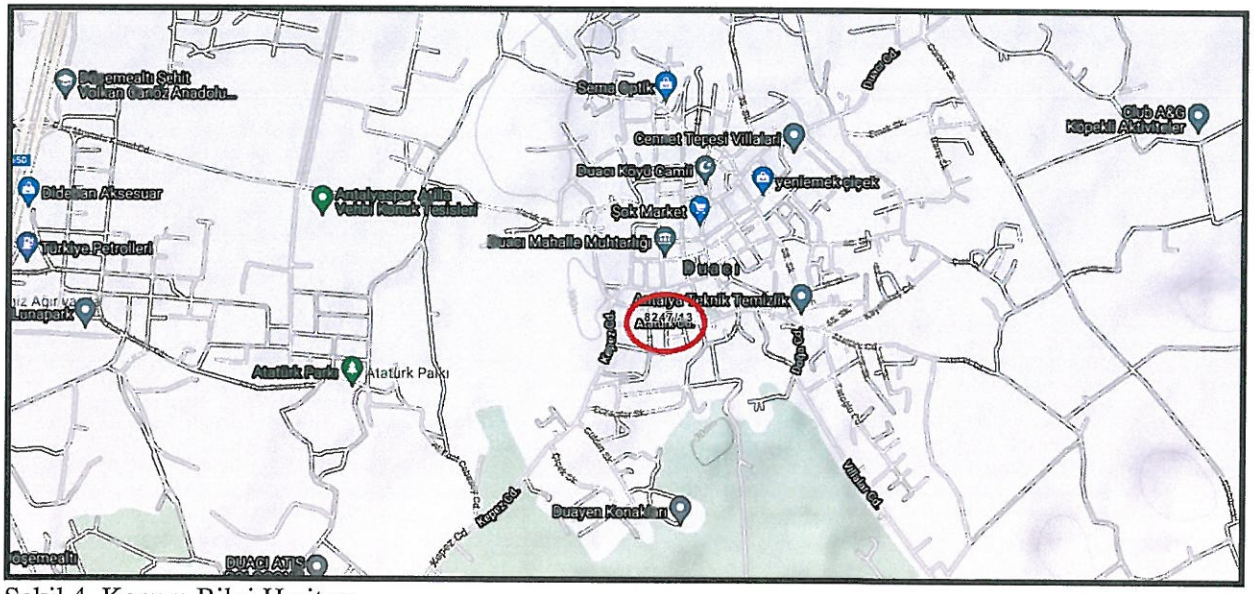


Şekil 2. Hava Fotoğrafı

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com



Şekil 3. Konum Bilgi Haritası



Şekil 4. Konum Bilgi Haritası

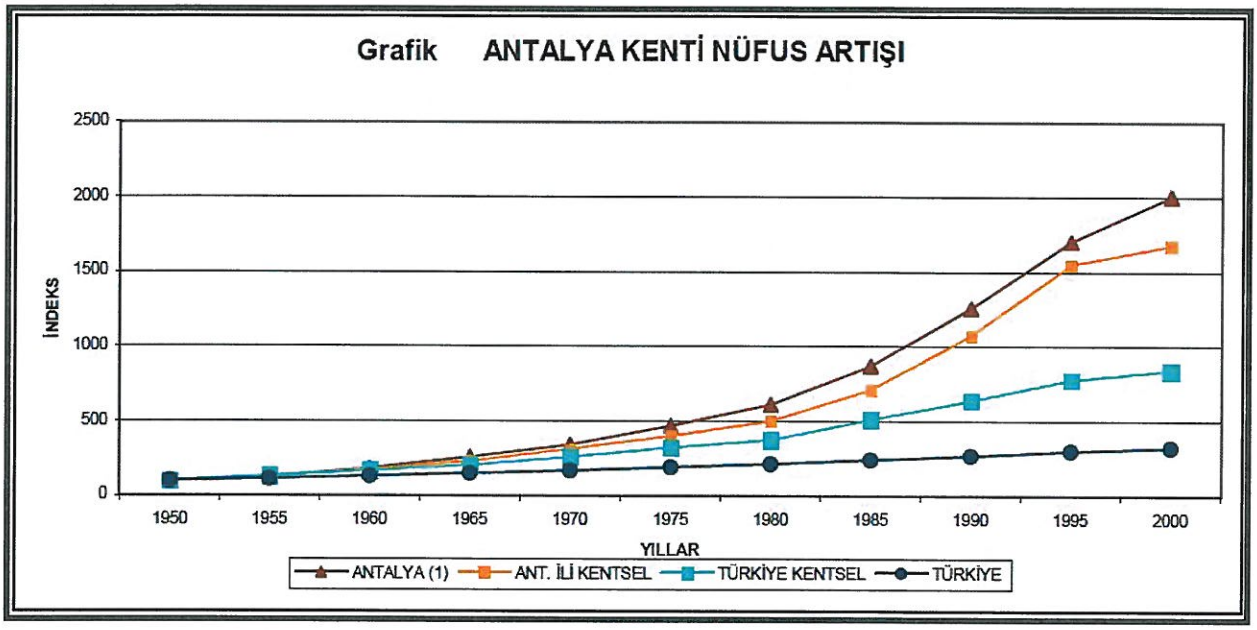
Plan değişikliğine konu olan parsel, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde, güneyden Atatürk Caddesi ile batıdan İstiklal Caddesi kesişimi üzerinde bulunmaktadır.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

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

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

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.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

	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 7. 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, 8247 ada 13 parsel Duacı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

Şekil 8.Duacı Aile Sağlığı Merkezi

Söz konusu alanın karşısında; Kepez Belediyesi'nin kırsaldaki mahalleleri sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak için inşa ettiği Duacı Aile Yaşam Merkezi, hizmete başlamış bulunmaktadır ve çevresinde eczane, çay ocağı, kırtasiye vb hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla 8247 / 13 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

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 yapılaşamaya müsait mahallelerden bir tanesi Duacı Mahallesidir.

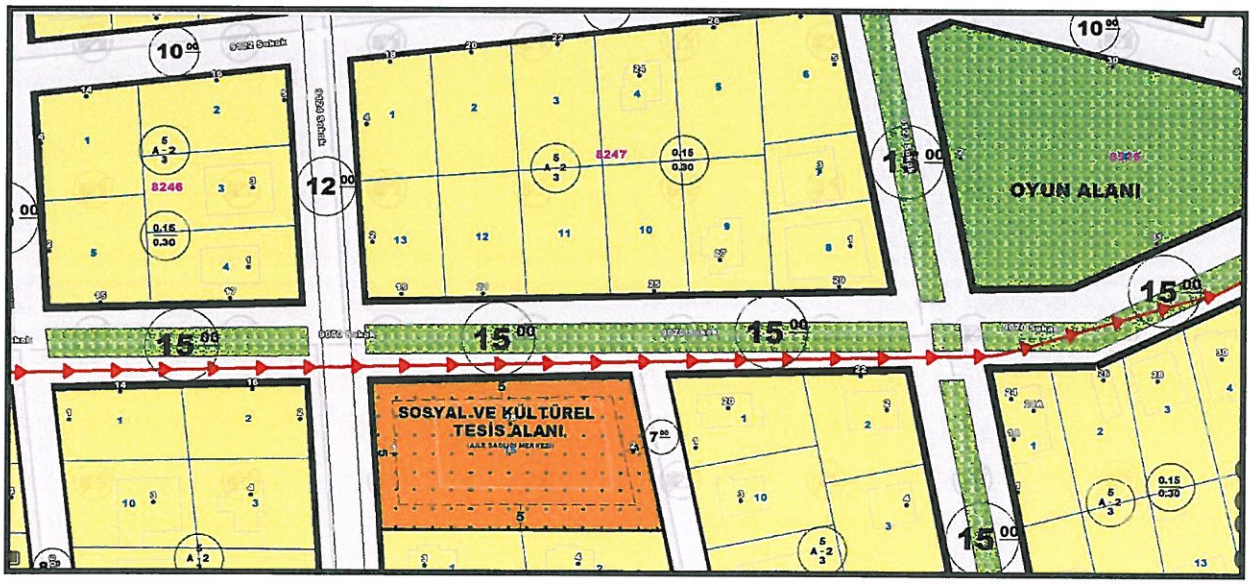
Artan nüfus, hizmet sektörü başta olmak üzeri Ticaret alanlarında da artışa sebep olmuştur.

Kepez İlçesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde, 8247 ada 13 parsel üzerinde Ticari hizmet verebilmek için, İsteğe Bağlı Zemin Ticaret Kullanımı (İBZT) talep edilmektedir.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

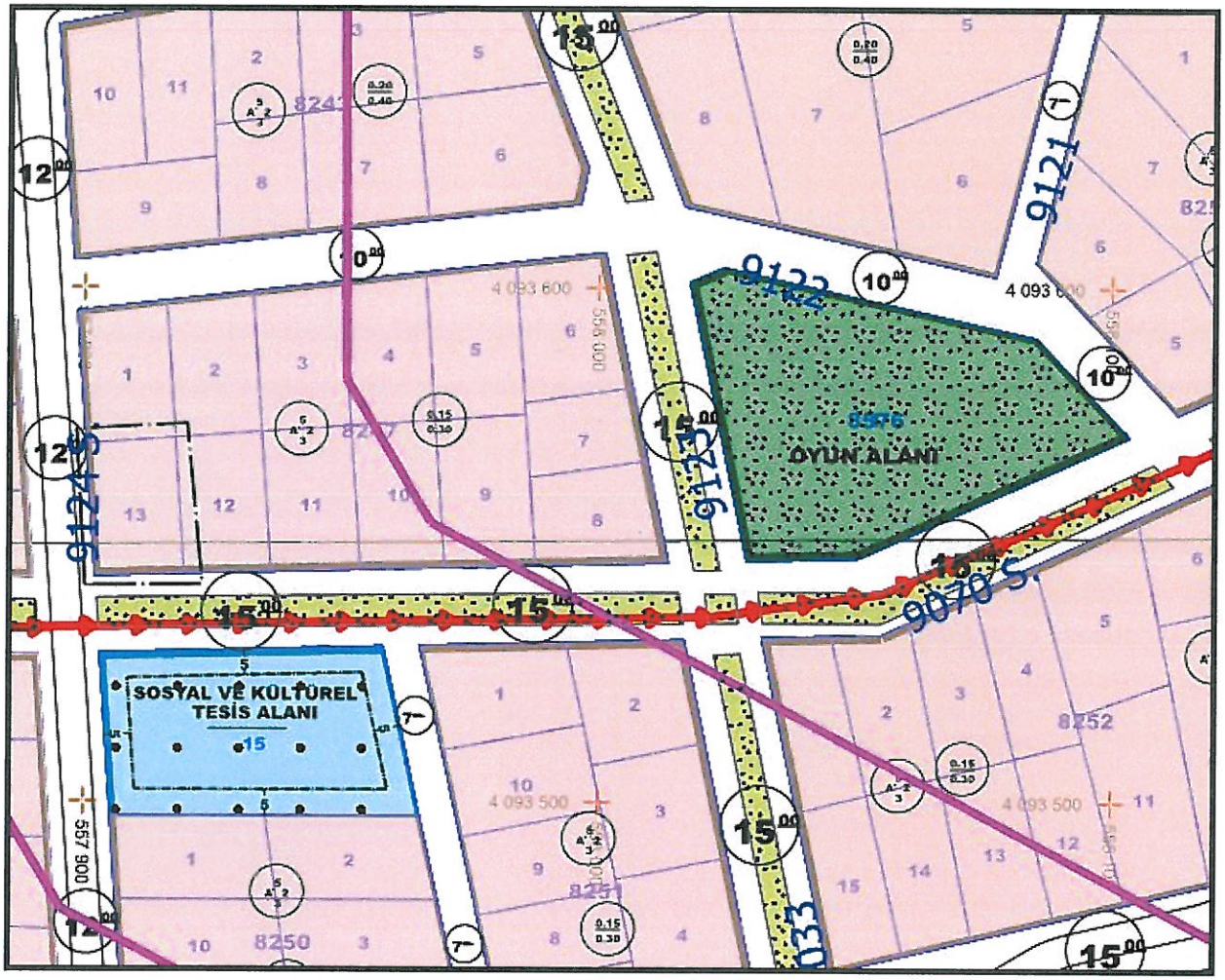
Şekil 9. Plan ve Kadastral durum



Şekil 10. Plan ve Kadastral durum

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

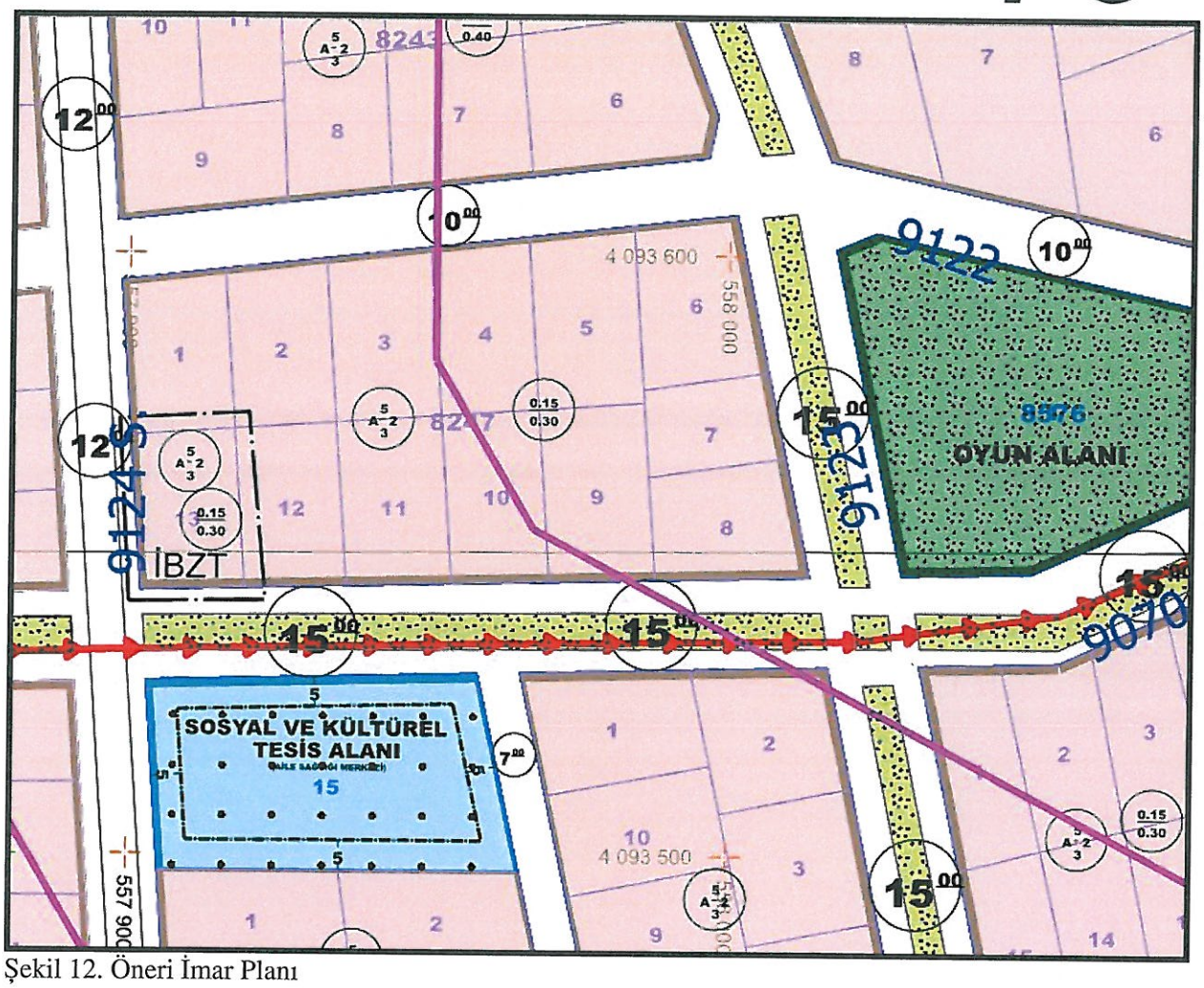
4. PLANLAMA KARARLARI



Şekil 11. Mevcut İmar Planı

Mevcut plan kararları tekrar gözden geçirilmiştir.

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com



Şekil 12. Öneri İmar Planı

Kepez İlçesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde, 8247 ada 13 parsel üzerinde bölgede ki ticaret talebinin karşılanması amacıyla 'İsteğe Bağlı Ticaret Alanı' (İBZT) düzenlenmiştir.

Saygılarımla arz olunur.

Şehir Plancısı
Gürdal YILMAZ

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. 829 Sk. A Plaza Sit No:3/107 Muratpaşa/ANTALYA

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

PROGEM
Plan Proje
Geliştirme
Merkezi

ANTALYA İLİ
KEPEZ İLÇESİ

DUACI MAHALLESİ

8247 / 13

ADA / PARSEL ÜZERİNE

PLAN NOTLARINA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

PAFTA NO: O25-A-04-D-1-A

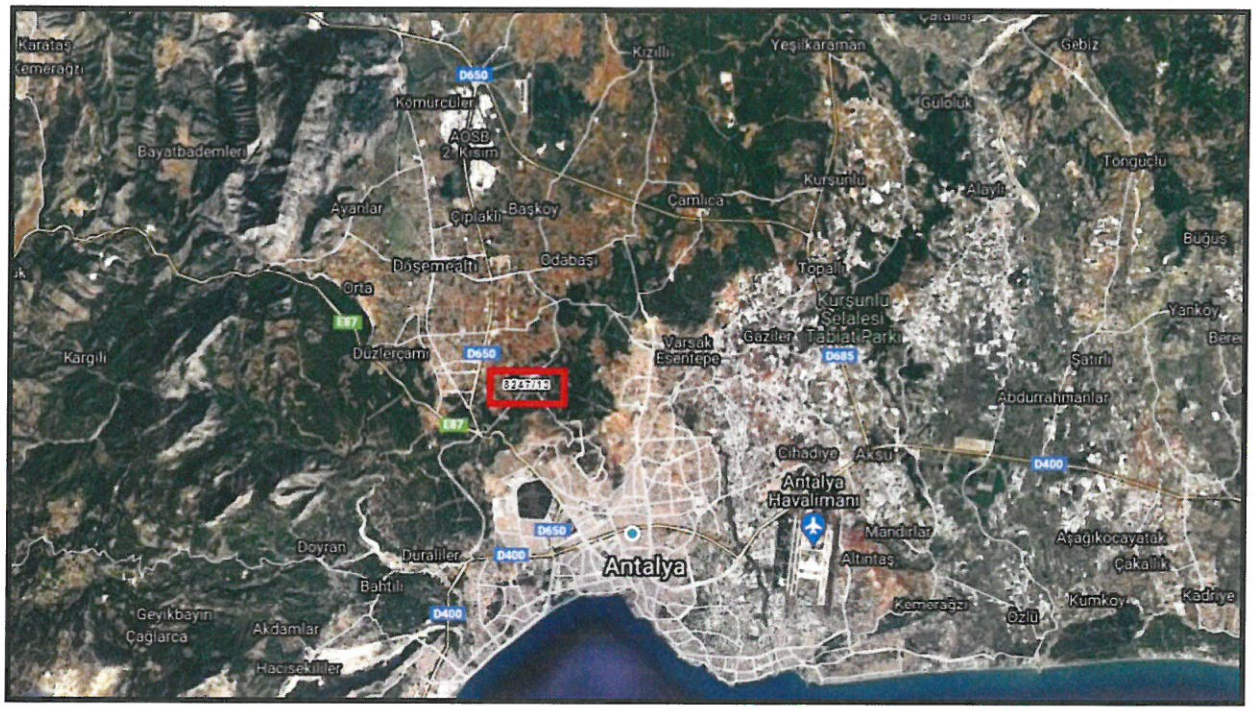
PROGEM PLANLAMA SAN. TİC. A.Ş.
Gürdal YILMAZ (ŞEHİR PLANCISI)
2021

PROGEM MÜHENDİSLİK SAN. ve TİC. A.Ş.
Etiler Mahallesi 829 Sokak A Plaza Site No: 3/107 Muratpaşa / ANTALYA Tel. & Fax: 0 242 241 76 55
info@projegelistirme.com www.projegelistirme.com

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili, Merkez (Büyükşehir) , Kepez ilçe Belediyesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde **O25-A-04-D-1-A** nolu 1/1000 ölçekli imar planı paftalarına giren 455 m² alanda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Şekil 1. Hava Fotoğrafı



Şekil 2. Hava Fotoğrafı

Plan değişikliğine konu olan parsel, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde, güneyden Atatürk Caddesi ile batıdan İstiklal Caddesi kesişimi üzerinde bulunmaktadır.

2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI

Kepez İlçesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır Kepez Belediyesi'nin kırsaldaki mahalleleri sosyal yaşam imkanlarıyla buluşturmak için inşa ettiği Duacı Aile Yaşam Merkezi, hizmete başlamış bulunmaktadır ve çevresinde eczane, çay ocağı, kırtasiye vb hizmetlerin ihtiyacının karşılanması amacıyla 8247 / 13 ada / parsel üzerine 'isteğe bağlı zemin ticaret' yapılabilir ibaresinin eklenmesi amaçlanmıştır.

3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRMESİ

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

Kepez İlçesi, Duacı Mahallesi sınırları içerisinde, 8247 ada 13 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 Mah. 829 Sk. A Plaza Sit.No:3/107 Muratpaşa
Mersis No: 0733042893200012 Tic.Sic.No:9159
Ant.Kurumlar V.D.733 042 8932 ANTALYA

Ö.Sefa ERDAL
Şehir Plancısı
Yeterlilik Karne Grubu (A)
Dip.No:11991 ODTÜ 79
Oda Sicil No:315

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

TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU

Belediye :Kepez Belediyesi
Mahalle :Duacı Mahallesi
Ada/Parsel :8247 ada 13 parsel
Ölçek :1/1000
Alan(m2) :455 m²

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2022 tarihli ve 9 sayılı kararı ile uygun bulunan, Duacı Mahallesi, 8247 ada 13 parselin Konut Alanı olan plan işlevine İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.02.2022 tarihli toplantısında gündemin 101. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Planlama alanı 1/25000 ölçekli nazım imar planında Meskûn Konut Alanları sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlamanın gerekçesi Duacı Aile Yaşam Merkezi çevresinde ihtiyaç duyulacak eczane, çay ocağı, kırtasiye vb. hizmetlerin sağlanması olarak belirtilmektedir. Parselin yakın çevresinde İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) kullanım fonksiyonu bulunan herhangi bir parsel bulunmamaktadır.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisinindir. 14.02.2021

Melike ÜRE
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN
Planlama Şube Müdür V.

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Tel : 0 242 241 28 66 **Fax :** 0 242 243 06 28
Web: www.antalya.bel.tr **E-posta:** info@antalya-bld.gov.tr planlama@antalya.bel.tr