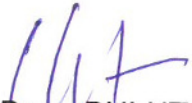




**ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU**

**Tarih:30.12.2021**


<b>BİRİM</b>	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
<b>TALEP SAHİBİ</b>	ÖZEL ŞAHIS
<b>MECLİS TOPLANTISININ TARİHİ VE GÜNDEM MADDESİ</b>	Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 134. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 04.11.2021 tarih ve 253 sayılı kararı ile uygun bulunan; Düdenbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 27632 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilebilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 1 parselde mevcut olan İBT kararının 2 parselde de getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 04.11.2021 tarih ve 253 sayılı kararı ile uygun bulunan; Düdenbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 27632 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilebilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 1 parselde mevcut olan İBT kararının 2 parselde de getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiş, Belediyesinden geldiği şekliyle uygun olduğu görüşüne varılmıştır. Komisyon Raporu imza altına alınarak, Meclisin takdirine sunulmuştur.

  
Barış BULUT  
İmar Kom. Başkanı

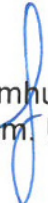
  
Mithat ARAS  
İmar Kom. Üyesi

  
Erkan DEMİRCİ  
İmar Kom. Üyesi

  
Zekeriya ALTUN  
İmar Kom. Üyesi

  
Mehmet HACIARİFOĞLU  
İmar Kom. Üyesi

  
Ali ÇETİN  
İmar Kom. Üyesi

  
Hasan Cumhuri GÖNCÜ  
İmar Kom. Üyesi

  
Yusuf KARAMANCI  
İmar Kom. Üyesi

  
Selçuk SENİRLİ  
İmar Kom. Üyesi



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2021		
Toplantı Ayı	11 / KASIM		
Toplantı Tarihi ve Günü	04-11-2021 / Perşembe		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	253
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	04-11-2021

**GÜNDEMİN 9. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih, 230 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Düdenbaşı Mahallesi sınırlarında, O25A-10C-2D/10C-3A numaralı imar planı paftalarında kalan 27632 ada 1 ve 2 parselin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Konu:** Kepez İlçesi Düdenbaşı Mahallesi 27632 ada 2 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 05.10.2021 tarih ve 230 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Düdenbaşı Mahallesi sınırlarında, O25A-10C-2D/10C-3A numaralı imar planı paftalarında kalan 27632 ada 1 ve 2 parselin tevhit edilmesine olanak sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu.

**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 ve imza altına alınmıştır.

**Komisyon Üyeleri:** Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA, Halil YURTSEVER, Veli YILMAZ 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; Düdenbaşı Mahallesi sınırlarında, O25A-10C-2D/10C-3A numaralı imar planı paftalarında kalan 27632 ada 1 ve 2 parselin tevhit edilmesine imkan sağlayacak şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin kabulüne ve konunun İmar Komisyonundan geldiği şekli ile uygun bulunduğu oyu çokluğu ile karar verildi. (Ak Parti Grubu (20), MHP Grubu (4) ve Bağımsız Üye Halil OYA Kabul), (CHP Grubu (10) ve İyi Parti Grubu (4) Ret).

Hakan FÜTÜNÇÜ  
Kepez Belediye Başkanı

Fatma TUTAN  
Divan Katibi

Süleyman ACAR  
Divan Katibi

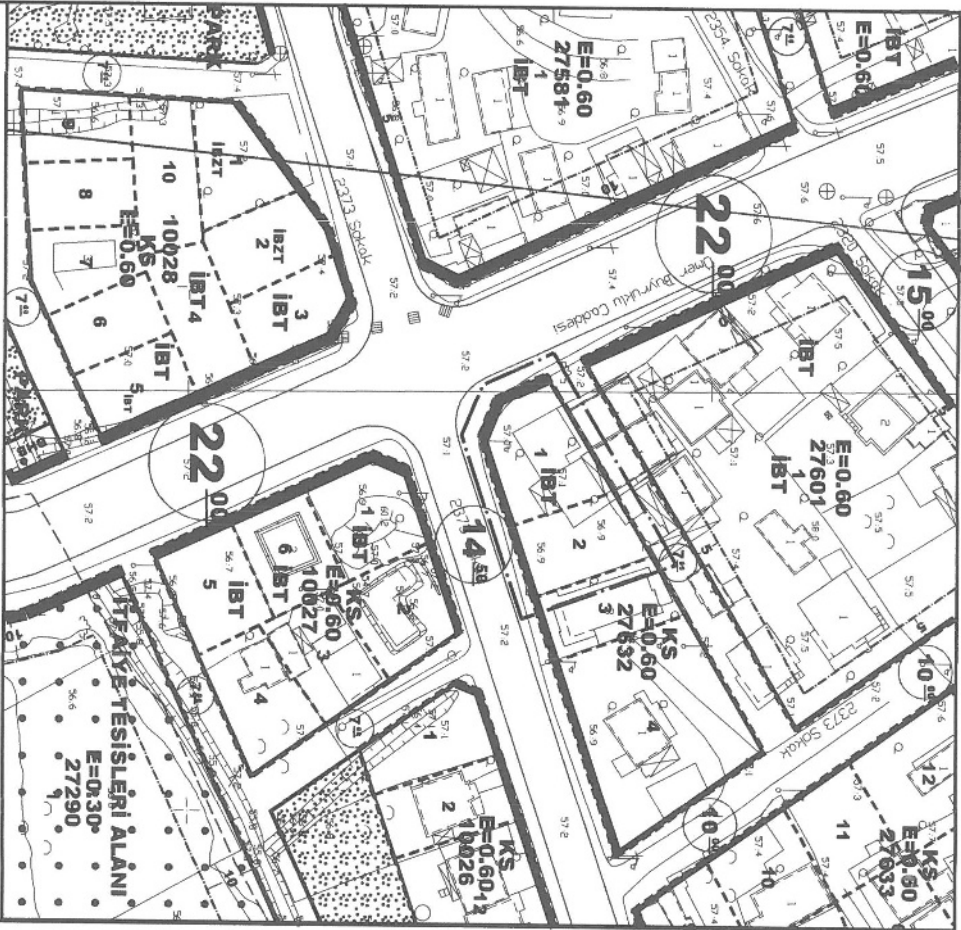
ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE: DÜDENBAŞI

ADAPARSEL NO: 27632 ADA 1 VE 2 PARSELLER

PAFTA NO: O25-a-10-c-2-d , O25-a-10-c-3-a

MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

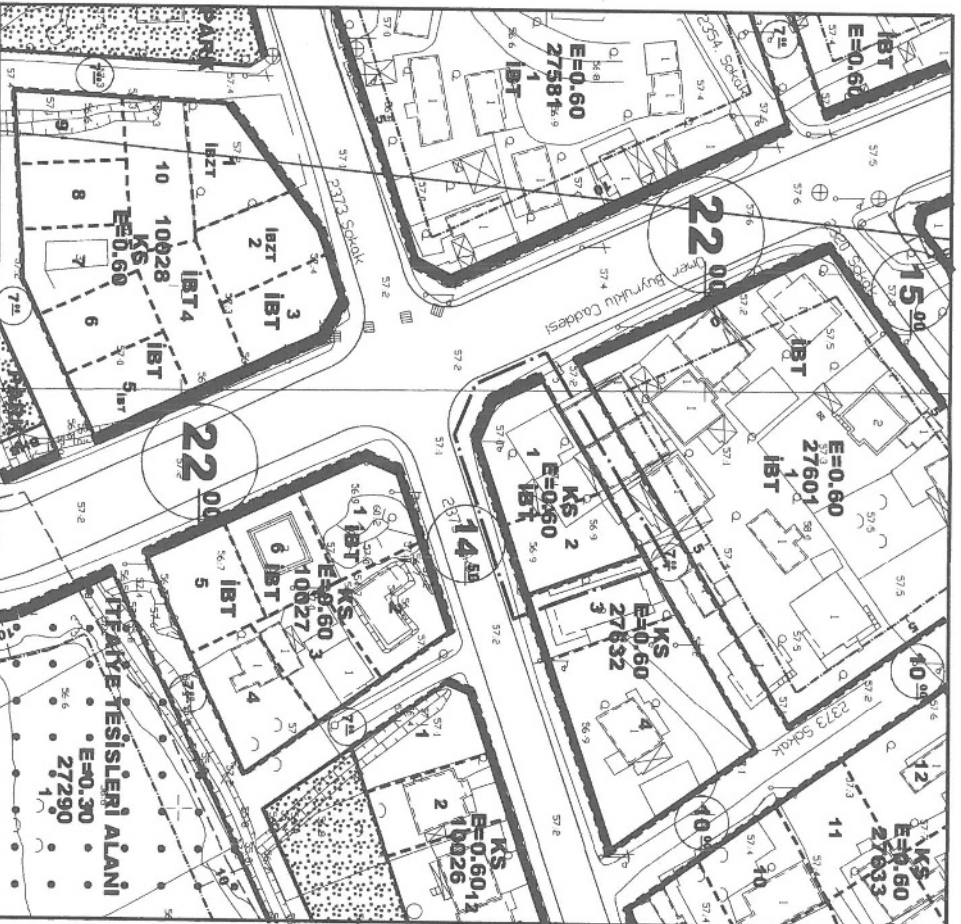
KS KONUT ALANI

KS E=0.60  
IBT (İSTEĞE BAĞLI TİCARET)

PLAN NOTU:  
-Planlama Alanındaki Parseller Tehrit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KS KONUT ALANI

KS E=0.60  
IBT (İSTEĞE BAĞLI TİCARET)

ÖLÇEK: 1/1000

**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ**  
**DÜDENBAŞI MAHALLESİ**  
**27632 ADA 1 ve 2 PARSELLER**

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**AÇIKLAMA RAPORU**

**1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI**

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Düdenbaşı Mahallesi sınırları içinde 27632 ada 1 ve 2 Parsel numaralı, O25-a-10-c-2-d, O25-a-10-c-3-a numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasına giren taşınmazlar üzerinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



*Resim 1: Uydu Fotoğrafi*

**2. PLANLAMANIN AMAÇ VE KAPSAMI**

Planlamaya konu 27632 ada 1 ve 2 Parseller Gazi Bulvarının kuzeyinde Düdenbaşı Mahallesinde yer almaktadır.

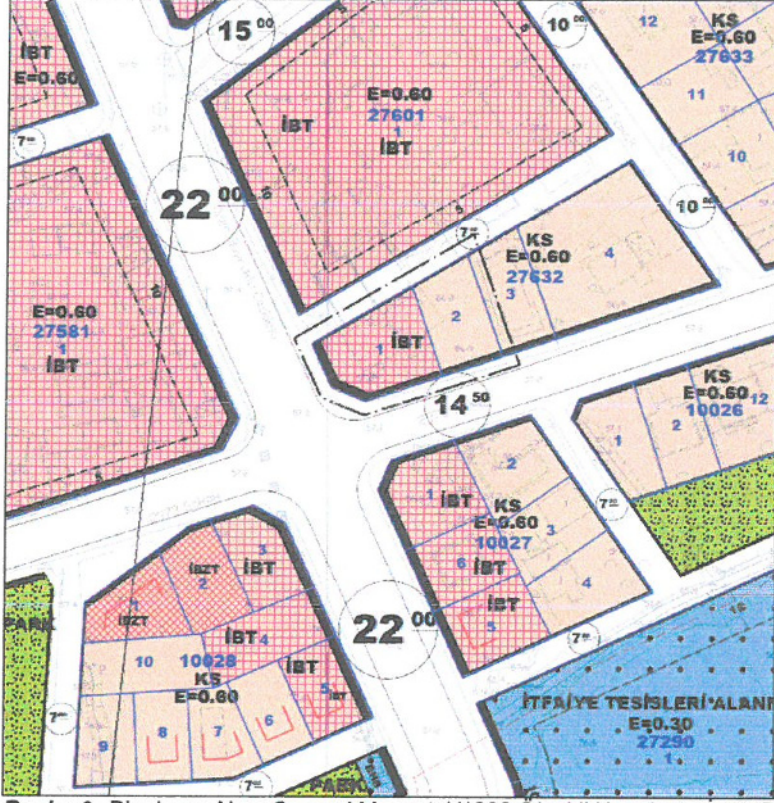
Planlama alanın batısındaki 22 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe parsellerde İBT kullanım hakkı bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifine konu 1 parselde zeminde İBT kullanım hakkına sahip iken , 2 nolu parselin tamamı konut alanı olarak tanımlıdır.

Gelişen ve hızla büyüyen bu bölgede ticaret faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için nitelikli alanlara olan ihtiyaç hızla artmaktadır. Mevcut teşekkülde konut altı ticarethanelerde ticari faaliyetler yürütülmekte , günlük ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticaret alanları yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin batısından geçen taşıt yolu, ulaşım ve yaya sirkülasyonunun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan cami , parklar ve Çarşamba günleri kurulan pazar nedeni ile yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bu alanda nitelikli ticaret alanı ihtiyacı bulunmaktadır

Bu nedenle bölgedeki ticari faaliyetlerin gerçekleşmesi , bölgedeki ticaret alanı ihtiyacının karşılanması amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında KS (kat serbestliği) nizamında Konut Alanı olarak tanımlı olup E=0.60 emsale sahiptir. 1 nolu parsel zeminde İBT kullanım hakkına sahip iken , 2 nolu parsel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



Resim 3: Planlama Alanı Çevresi Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

27632 ada 1 parsel 22 m genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , kuzeyindeki 27601 adanın tamamı İBT kullanım hakkına sahiptir.

Mülkiyetin de aynı olması nedeniyle , 27632 ada 1 ve 2 parseller birleşerek nitelikli büyüklükte , İBT kullanım hakkına sahip olmak istemektedirler.

Bu nedenle mevcutta konut alanı olarak planlı 27632 ada 2 parsel numaralı parselin , İBT kullanımına sahip 27632 ada 1 parsel ile tevhit edilerek , parsellerin tamamında İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanım kararı getirildiği , etraftaki mevcut kullanım durumuna uygun planlı büyüme ve gelişmeyi sağlayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmak istenmektedir.

### 3. BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI VE KADASTRAL DURUM

Planlamaya konu parseller Antalya Kepez Belediyesi , Düdenbaşı Mahallesinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 27632 ada 1 nolu parsel 456 m<sup>2</sup>, 2 nolu parsel 330 m<sup>2</sup> dir. Toplamda 786 m<sup>2</sup> alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

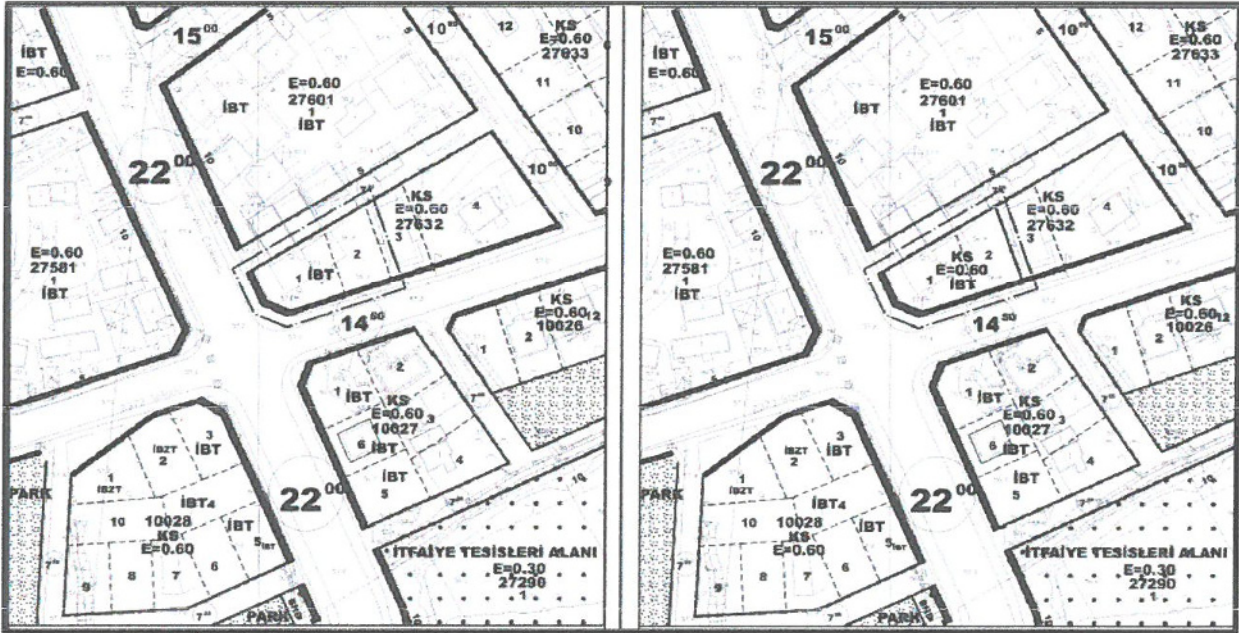
Antalya ili, Kepez İlçesi, Düdenbaşı Mahallesi, 27632 ada 1 ve 2 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uyu görüntüsünü gösteren harita aşağıdadır.



Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Belirtilen amaç ve gerekçeler kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Kepez Belediyesi, Düdenbaşı Mahallesi 27632 Ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilerek , parsellerin tamamında (İBT) plan kararının getirildiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



Plan 1: Mevcut – Öneri 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği (ölçeksiz)

#### PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

Bu plan kapsamında ; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği , Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.  
Saygılarımızla arz ederiz.

Okan ATAK  
Şehir Plancısı  
Oda No: 1070

ATAK  
ŞEHİR PLANLAMA  
MÜHÜRLEME LTD. ŞTİ.

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** : Düdenbaşı Mahallesi  
**Ada/Parsel** : 27632 ada 1 ve 2 parseller  
**Ölçek** : 1/1000  
**Alan** : 786 m<sup>2</sup>

Kepez Belediye Meclisi'nin 04.11.2021 tarih ve 253 sayılı kararı ile uygun bulunan; Düdenbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 27632 ada 1 ve 2 parsellerin tevhit edilebilmesi amacıyla yapılaşma koşulları değiştirilmeden 1 parselde mevcut olan İBT kararının 2 parselde de getirilmesi ve plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.12.2021 tarihli toplantısında gündemin 134. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "Mevcut Konut Alanı"; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Alanı" olarak planlıdır.

Plan değişikliği teklifine konu parseller, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında Konut Alanı olarak planlı bulunmakta olup; KS (kat serbestliği) E=0.60 yapılaşma koşullarına sahiptir. 27632 ada 1 parselde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanım kararı bulunmakta olup, aynı maliklere ait 2 parsel ile tevhit edilebilmesi için plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

Planlama alanının batısında yer alan 22 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe parsellerde İBT (İsteğe Bağlı Ticaret) kullanım kararı bulunmaktadır.

Söz konusu plan değişikliği ile 1 parselde mevcut olan İBT kararı 2 parselde de getirilmiş olup, "Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır." plan notu eklenmiştir.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisininindir. 28.12.2021

Çisem SEZGİN KUZ  
Şehir Planerisi

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdürü V.

