



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



102

Sayı : 90852262-105.03-....
Konu : Kepez, Altınova Sinan Mah, 25155 Ada 15 ve 16p UİP
Değ.

.....

BAŞKANLIK MAKAMINA

Kepez Belediye Meclisinin 06.01.2022 tarih ve 16 sayılı kararı ile uygun bulunan, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhid edilmesine olanak sağlayacak biçimde düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin incelenerek, karara bağlanmak üzere **Büyükşehir Belediye Meclisine havalesini arz ederim.**

Hüsamettin ELMAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.
Tuncay SARIHAN
Genel Sekreter Yardımcısı

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNE
Av.Cansel TUNCER
Başkan a.
Genel Sekreter

Ek: - İlçe Belediye Meclis Kararı. - 1/1000 ölç. UİP. değ.- Plan Açıklama Raporu,



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	16
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2022

GÜNDEMİN 17. MADDESİ

Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve 292 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

İmar Komisyonu Raporu:

Konu: Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği.

İnceleme: Kepez Belediye Meclisinin 01.12.2021 tarih ve -292 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine olanak verecek şekilde 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.

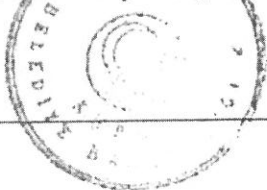
Komisyon Üyeleri: Murat MENZİLCİOĞLU, Nejat ATEŞ, Ali Baki SARICA uygun imzalı; Ali KESİK (Ret), Adem ALKAN (Ret) olup;

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 yetkilerindedir.”* hükmüne istinaden; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesine imkan verecek şekilde 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 ve Bağımsız Üyeler Kabul, (CHP Grubu ve İyi Parti Grubu Ret)**).

Hakan TÜTÜNCÜ
Kepez Belediye Başkanı



Süleyman ACAR
Divan Katibi

Mekin Arslan BAŞAK
Divan Katibi

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ

MAHALLE: KOYUNLAR

ADA/PARSEL NO: 25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER

PAFTA NO: O25-b-06-b-4-c

MEVCUT PLAN

PLAN NOTU:

-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

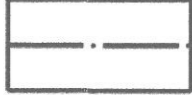
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

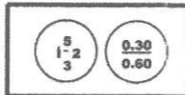
ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)



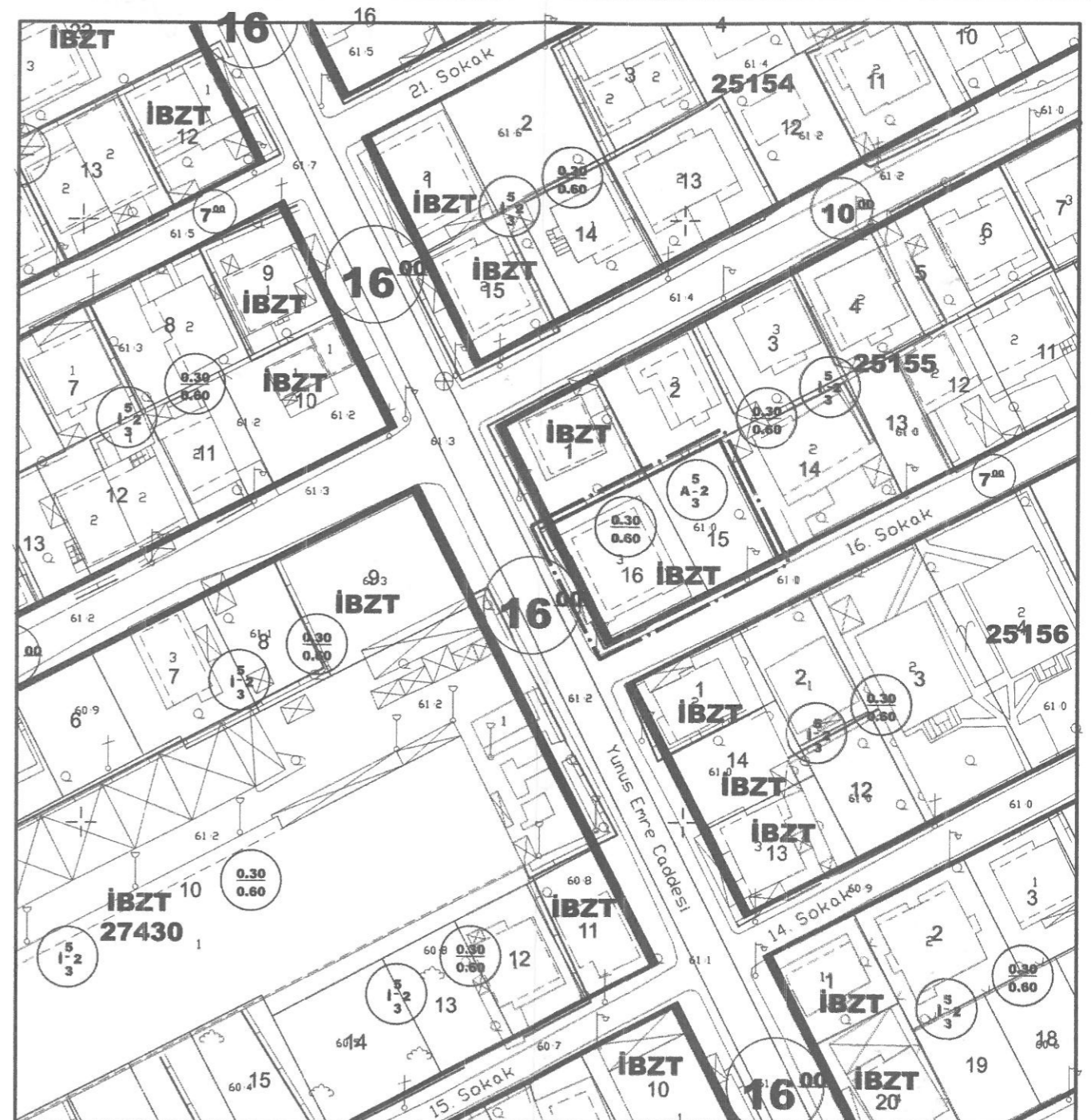
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



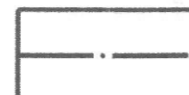
KONUT ALANI



KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)



GÖSTERİM (LEJAND)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



KONUT ALANI
(İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARET)

ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ
ALTINOVA SİNAN MAHALLESİ
25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

Antalya ili , (Büyükşehir) , Kepez Belediyesi, Altınova Sinan Mahallesi sınırları içinde 25155 ada 15 ve 16 Parsel numaralı, O25-b-06-b-4-c 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 25155 ada 15 ve 16 Parseller Havalanın kuzey kısmında Gazi Bulvarının kuzeyinde Altınova bölgesi olarak tanımlanan alanda Altınova Sinan Mahallesinde yer almaktadır.

Planlama alanın batısındaki 16 metre genişliğindeki taşıt yoluna cephe 25155 ada 16 parselde İBZT kullanım hakkı bulunan İkiz Nizam 2 katlı (İ-2) yapı nizamına sahip imar parselidir. Hemen doğu bitişiğinde yer alan ve ikiz olarak inşa edilecek yan parsel 25155 ada 15 parselidir. Söz konusu parseller aynı kişiye aittir. Bu durumda aynı kişiye ait tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu doğmaktadır.

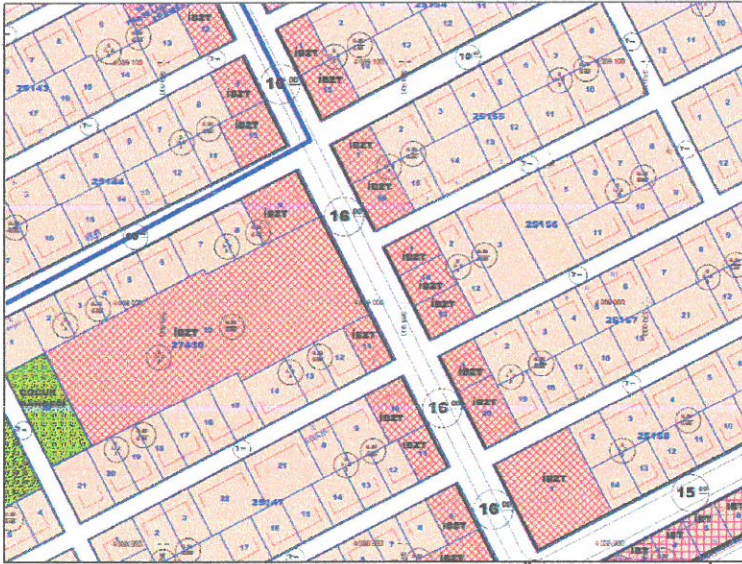
Ortaya çıkan bu fiili durum arsa sahibinin bina maliyetlerini arttırdığı gibi iki farklı yapı için farklı işlemler ruhsatlar yürütülmesi bakımından da uygulamada zorluklar ve mağduriyetler yaşanacaktır. Söz konusu durumun ve mağduriyetin giderilmesi ve ayrıca hızla gelişen ve büyüyen bu bölgede ticaret faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi için nitelikli alanları doğuracak uygun plan kararlarının üretilmesi amacı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi yapılması gereği doğmuştur.

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 sirkülasyonun sağlanması için önemli bir akstır. Bölgede bulunan donatı alanları ve gazı bulvarına ulaşımın sağlandığı kuzey-güney bağlantılı bu akstaki ulaşım potansiyeli nedeni ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bu alanda nitelikli ticaret alanı ihtiyacı bulunmaktadır.

Bu nedenle bölgedeki ticari faaliyetlerin gerçekleşmesi , bölgedeki ticaret alanı ihtiyacının karşılanması amacı ile ikiz nizam yapılaşma sağlanacak parsellerin aynı kişiye ait olması ve neticesinde mevcut plan kararları doğrultusunda aynı kişiye ait ruhsat izin ve diğer işlemlerinin tamamen farklı yürütüleceği iki farklı yapı ortaya çıkmaktadır. Bu mağduriyetin ve kaynak israfının önlenmesi amacı ile Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parseller mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama imar planında ikiz iki kat (İ-2) nizamında Konut Alanı olarak tanımlı olup, TAKS=0.30 , KAKS=0.60 (0.30/0.60) yapı yoğunluğuna sahiptir. Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 16 nolu parsel zeminde İBZT kullanım hakkına sahip iken , 15 nolu parsel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



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

25155 ada 16 parsel 16 metre genişliğinde trafik yoluna cephe olması nedeniyle İBZT kullanım hakkına sahip olmakla birlikte , 16 metre genişliğindeki yola cephe tüm imar parsellerin de İBZT kullanım hakkına bulunmaktadır.

Mülkiyetin de aynı kişiye olması nedeniyle , 25155 ada 15 ve 16 parseller birleşerek nitelikli büyüklükte , İBZT kullanım hakkına sahip olmak istemektedirler.

Yapılacak olan düzenleme ile parsellerin tamamında İBZT (İsteğe Bağlı Zemin 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 , Altınova Sinan Mahallesinde bulunmaktadır. Plan değişikliği teklifinin sunulduğu 25155 ada 15 nolu parsel 299 m², 16 nolu parsel 425 m² dir. Toplamda 724 m² alanda plan değişikliği yapılmaktadır.

Antalya ili, Kepez İlçesi, Altınova Sinan Mahallesi, 25155 ada 15 ve 16 parsellerin parselasyon durumunu ve güncel uydu 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, Altınova Sinan Mahallesi 25155 Ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilerek ve tevhit sonucu parsellere yapılacak binanın tek bir yapı olması sebebi ile yapılaşma nizamındaki İkiz (İ-2) olarak belirtilen yapı nizamı (A-2) olarak düzenlenmiş, parsellerin tamamında İsteğe Bağlı Zemin Ticaret (İBZT) plan kararının getirildiği, p1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



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

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

Ayşegül ATAK
Şehir Plancısı
Oda No: 1169
Yet. Belgesi (A) Gr.

KEPEZ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
KEPEZ/ANTALYA

Antalya İli , Kepez Belediyesi , Koyunlar Mahallesi sınırları içerisinde tapunun 25155 ada 15 ve 16 parsel numarasında kayıtlı taşınmazları konu alan 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği hazırlatılarak ekte sunulmuştur.

Gereği hususunu saygılarımızla bilgilerinize arz ederiz.23.11.2021

Göğlayon mahallesi / Bonneldeir Bulvarı
No: 9/2 Muratpaşa / Antalya
Cep: 0532 517 77 87

T.C. 31171002678
Tapu Malik adına Vekâleten
Cemal MERCAN

EK: 1 takım dosya
1 takım 1/1000 ölçekli U.İ.P değişiklik
örneği ve plan açıklama raporu

Eklenmiş eğer aldım.

Mehtap ÇELİK
Şehir Plancısı
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Kıbrıs Sicil No: 294

T.C.
KEPEZ BELEDİYESİ
EVRAK KAYIT BİRİMİ
23 Kasım 2021
KAYIT NO: 52539
HAVALE EDİLEN MÜDÜRLÜK
KENTSEL TAS. MD.

ANTALYA KEPEZ BELEDİYESİ Kentsel Tasarım Müdürlüğü	
Tarih:	23 -11- 2021
Kayıt No:	1000.0
Gönderildiği Yer:	M. Çelik

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	16592725
il/ilçe:	ANTALYA/KEPEZ
Kurum Adı:	Kepez
Mahalle/Köy Adı:	KOYUNLAR Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	41/4031
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	25155/16
AT Yüzölçüm(m2):	425.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
252010644	(SN:89074181) NEALAN İRMAK : YAŞAR KIZI	-	1/1	425.00	425.00	Trampa 12-11-2013 36458	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Fb6iijjd_39 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	16592724
İl/İlçe:	ANTALYA/KEPEZ
Kurum Adı:	Kepez
Mahalle/Köy Adı:	KOYUNLAR Mah.
Mevki:	-
Çift/Sayfa No:	41/4030
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	25155/15
AT Yüzölçüm(m2):	299.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
255859928	(SN:162208296) NEALAN IRMAK : YAŞAR KIZI	-	1/1	299.00	299.00	Satış 24-12-2013 42683	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OIXU-IMYOh6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.