




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

Tarih:01.03.2023

<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 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.
<b>TALEP KONUSU</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile reddedilen, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 Parsellerin tevhid edilebilmesi ve 15 parsel isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği
<b>KOMİSYON RAPORU:</b>	Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile reddedilen, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 Parsellerin tevhid edilebilmesi ve 15 parsel isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar 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

~~Partiyaya Katılmadı.~~



T.C.  
KEPEZ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Toplantı Yılı	2023		
Toplantı Ayı	01 / OCAK		
Toplantı Tarihi ve Günü	06-01-2023 / Cuma		
İlgili Müdürlük	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Karar No	14
Evrakın Özü	İmar Planı Değişikliği	Karar Tarihi	06-01-2023

**GÜNDEMİN 16. MADDESİ**

Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarihli 299 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hakkındaki;

**İmar Komisyonu Raporu:**

**Rapor Tarihi:** 06-07-08-09.12.2022

**Rapor No:** 2022 / 58

**Konu:** Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselle ilişkin plan değişikliği.

**İnceleme:** Kepez Belediye Meclisinin 05.12.2022 tarihli, 299 sayılı kararı ile İmar Komisyonuna havale edilmiş olan, Antalya İli Kepez İlçesi Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parselin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği konusu.


**Komisyon Görüşü:** Komisyonumuzca yapılan inceleme neticesinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin konunun Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2022 tarih ve 243 sayılı Ret kararına istinaden **uygun olmadığı** 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; Eren KURT (Çekimser) ve Cafer TURGAY (Çekimser) 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; Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 parsellerin tevhit edilebilmesi için 15 parselle isteğe bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı getirilmesine yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin konunun Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07.03.2022 tarih ve 243 sayılı Ret kararına istinaden uygulama imar planı değişikliğinin **İmar Komisyonundan** geldiği şekli ile **RETTİNE** ve **uygun olmadığına oy birliği** ile karar verildi.

  
Süleyman ACAR  
Meclis Başkan Vekili

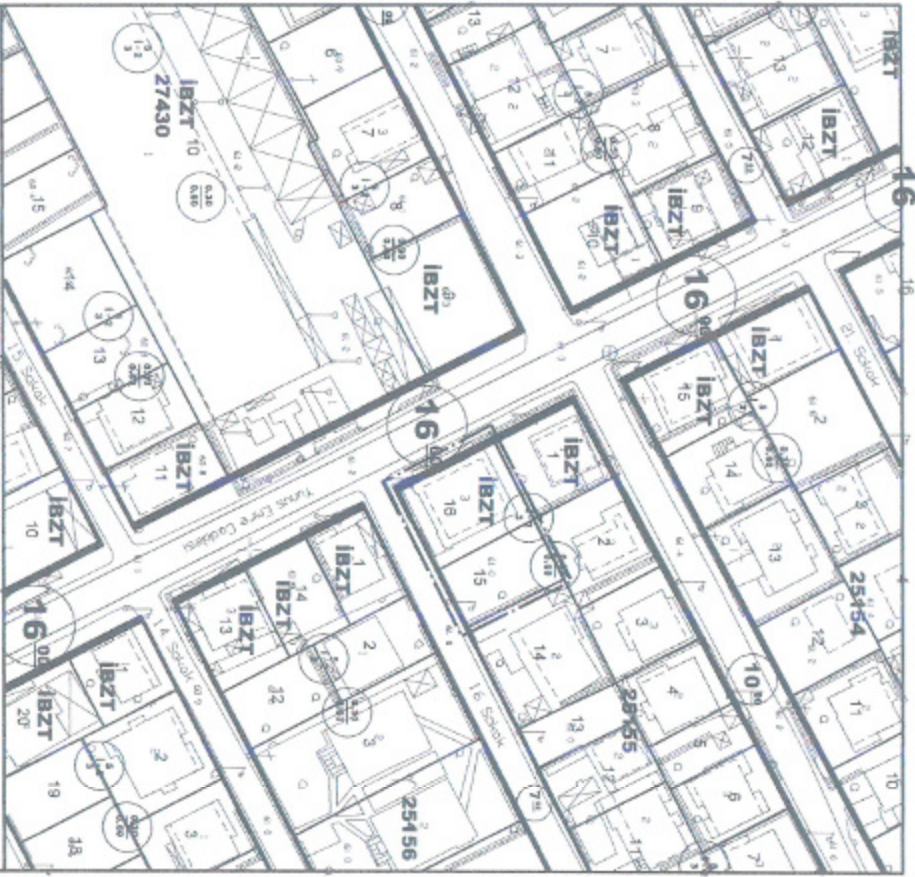
  
Fatma TUTAN  
Divan Katibi

  
Mekin Arslan BAŞAK  
Divan Katibi



ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ  
MAHALLE: ALTINOVA SINAN  
ADAPARSEL NO: 25155 ADA 15 ve 16 PARSELLER  
PAFTA NO: O25-b-06-b-4-c

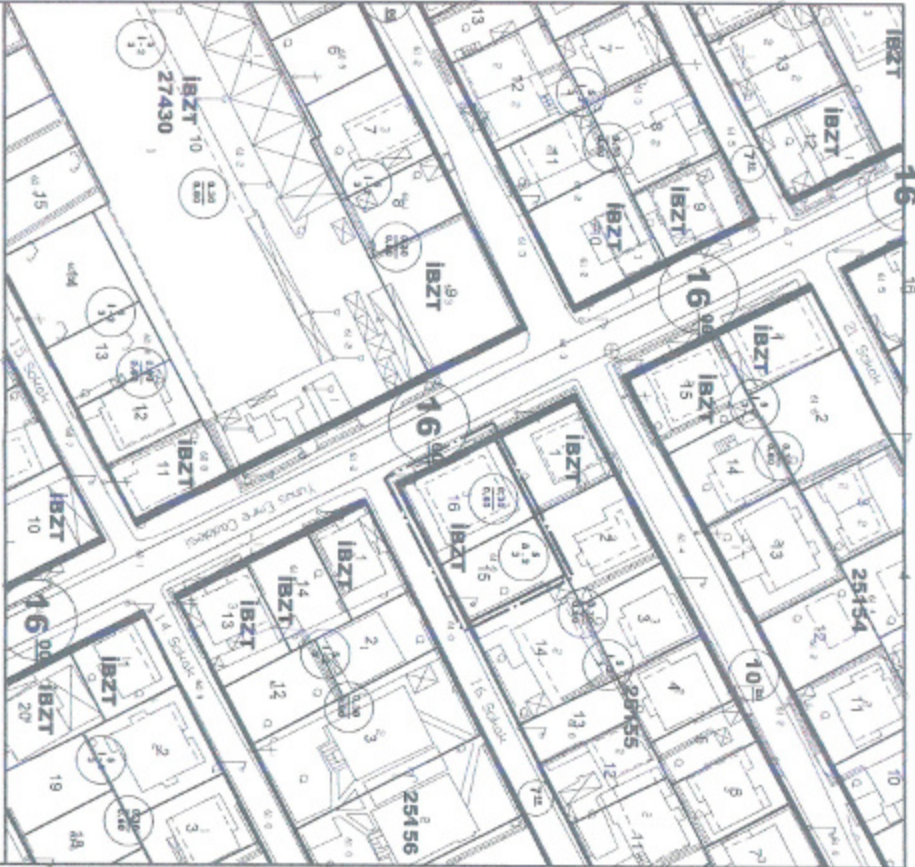
MEVCUT PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
KONUT ALANI  
KONUT ALANI (İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARETİ)

PLAN NOTU:  
-Planlama Alanındaki Parseller Tevelli Edilerek Uygulanma Yapılmaktadır.  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000  
ONERİ PLAN



GÖSTERİM (LEJAND)  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI  
KONUT ALANI  
KONUT ALANI (İSTEĞE BAĞLI ZEMİN TİCARETİ)



**ANTALYA (BÜYÜKŞEHİR) KEPEZ BELEDİYESİ**  
**ALTİNOVA 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 Fotoğrafı

**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 parcel zeminde İBZT kullanım hakkına sahip iken , 15 nolu parcel konut alanı olarak tanımlanmıştır.



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

25155 ada 16 parcel 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 büyükte , 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 büyümeye 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 parcel 299 m<sup>2</sup>, 16 nolu parcel 425 m<sup>2</sup> dir. Toplamda 724 m<sup>2</sup> 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.

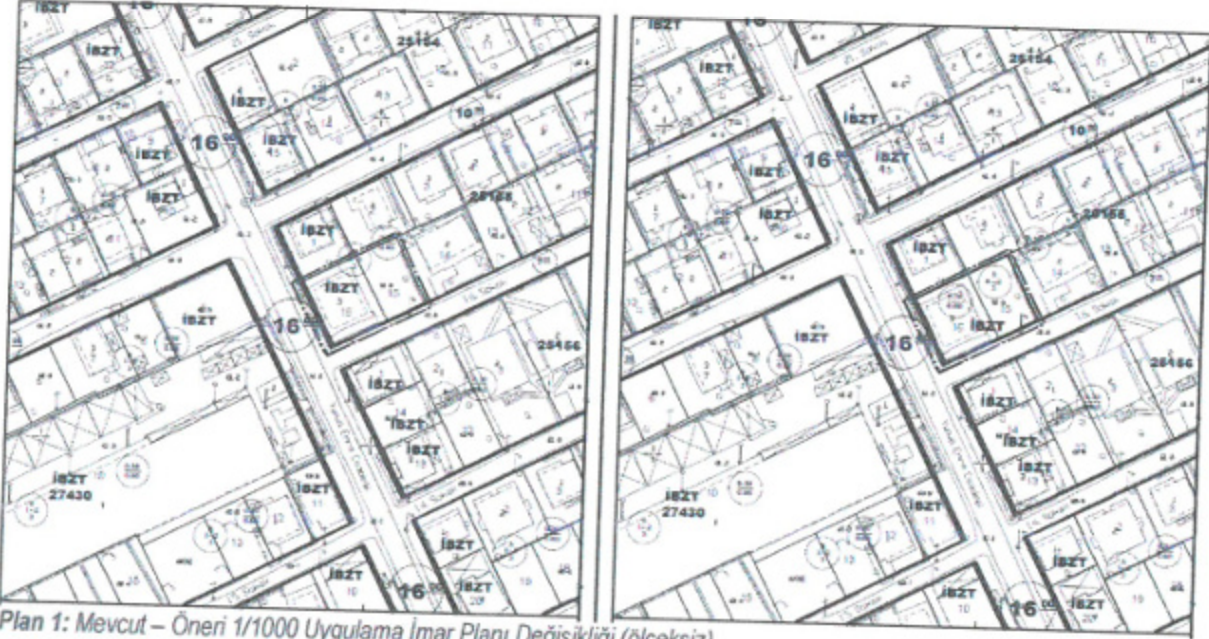




Harita 1: Parselasyon Durumu ve Güncel Uydu Görüntüsü

#### 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 (I-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 (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

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** :Altınova Sinan Mahallesi  
**Ada/Parsel** :25155 ada 15 ve 16 parseller  
**Ölçek** :1/1000  
**Alan m<sup>2</sup>** : 725 m<sup>2</sup>

Kepez Belediye Meclisi'nin 06.01.2023 tarihli ve 14 sayılı kararı ile reddedilen, Altınova Sinan Mahallesi 25155 ada 15 ve 16 Parsellerin tevhit edilebilmesi için 15 parsel isteye bağlı zemin ticaret (İBZT) hakkı verilmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2023 tarihli toplantısında gündemin 97. maddesinde görüşülerek İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında ve 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında “Kentsel Yerleşim Alanı”, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ise “Konut Alanı” olarak planlıdır.

Plan değişikliğine konu plan açıklama raporu incelendiğinde; Planlama alanının 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 parseli olduğu ve hemen doğu bitişğinde yer alan ve ikiz olarak inşa edilecek yan parsel 25155 ada 15 parselin aynı kişiye ait olduğu, bu durumda aynı kişiye ait tamamen birbirinden bağımsız iki farklı yapı inşa etme zorunluluğu doğduğu, 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 yaşatacağından dolayı 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 doğduğu belirtilmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifine ilişkin plan notları;

“-Planlama Alanındaki Parseller Tevhit Edilerek Uygulama Yapılacaktır.

-Bu plan kapsamında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır.” Şeklinde.

Takdir Büyükşehir Belediye Meclisindedir. 27.02.2023

Ali Can TETİK  
Şehir Plancısı

Menekşe ALKAN  
Planlama Şube Müdür V.



Adres: Yüksekalan mah. Adnan Menderes Bulvarı No:20 Muratpaşa/ANTALYA

Ayrıntılı bilgi için irtibat:

Tel : 0 242 241 28 66

Web: [www.antalya.bel.tr](http://www.antalya.bel.tr)

Fax : 0 242 243 06 28

E-posta: [info@antalya-bld.gov.tr](mailto:info@antalya-bld.gov.tr) [planlama@antalya.bel.tr](mailto:planlama@antalya.bel.tr)